

THÈSE DE

CAEN.

1891

N^o. 10.

FACULTÉ DE DROIT DE CAEN

DROIT ROMAIN

DU LOUAGE

DROIT FRANÇAIS

DU BAIL A COMPLANT

Spécialement dans la Loire-Inférieure

THÈSE POUR LE DOCTORAT

SOUTENUE PUBLIQUEMENT

DANS LA GRANDE SALLE DE LA FACULTÉ

Le Jeudi 23 Avril 1891, à 3 heures 1/2 du soir

PAR

Émile THÉBAUD

Avocat

CAEN

Typographie-Lithographie E. VALIN, 5, rue au Canu

1891



Digitized by the Internet Archive
in 2026



THÈSE

POUR

LE DOCTORAT

FACULTÉ DE DROIT DE CAEN

DROIT ROMAIN

DU LOUAGE

DROIT FRANÇAIS

DU BAIL A COMPLANT

Spécialement dans la Loire-Inférieure

THÈSE POUR LE DOCTORAT

SOUTENUE PUBLIQUEMENT

DANS LA GRANDE SALLE DE LA FACULTÉ

Le Jeudi 23 Avril 1891, à 3 heures 1/2 du soir

PAR

Émile THÉBAUD

Avocat

CAEN

Typographie-Lithographie E. VALIN, 5, rue au Canu

1891

A MES PARENTS



A MES AMIS

JURY D'EXAMEN

MM. CAREL, *Professeur*, PRÉSIDENT.

TOUTAIN, *id.*

LEBRET, *id.*

CARRÉ DE MALBERG, *Agrégé.*

ÉTUDE

de

DROIT ROMAIN

BIBLIOGRAPHIE



I. — DROIT ROMAIN

(Du Louage)

-
1. M. ACCARIAS, *Précis de Droit Romain*. — 2. BERRIAT-SAINT-PRIX, *Histoire du Droit Romain* (Paris, 1821). — 3. M. BODIN, *Programme du Cours de Droit Romain* professé à la Faculté de Droit de Rennes (1884). — 4. M. BONJEAN, *Traité des Actions* (1845). — 5. *Corpus juris civilis*, édit. Galisset. — 6. *Cujacii opera quæ de jure fecit* (1577-79). — 7. M. DEMANGEAT, *Cours élémentaire de Droit Romain*. — 8. M. G. DEMANTE, *Des Précaires ecclésiastiques dans leurs rapports avec les sources du Droit Romain* (Revue historique, t. VI, année 1860). — 9. DOMAT, *Lois civiles* (édit. de Paris, 1711). — 10. DEGENKOLB, *Platzrechts und Miethe* (Berlin, 1867). — 11. FABRIANUS, *Codex definitionum* (1599). — 12. M. GARSONNET, *Histoire des locations perpétuelles et des baux à longue durée* (1879). — 13. M. GIRAUD, *Histoire du Droit Romain* (1847). — 14. M. HENRIOT, conseiller à la Cour de cassation, *Mœurs juridiques et judiciaires de l'ancienne Rome d'après les poètes latins* (1865). — 15. HUGO Gustave, *Histoire du Droit Romain*, traduite par Jourdan, revue par Poncelet (1821). — 16. HUSCKLE, *Studien der röm. Rechts*. — 17. LEVASSEUR, *Histoire des classes ouvrières* (1859). — 18. M. LABBÉ, *De la garantie*, Revue pratique (1865) ; *Étude sur quelques difficultés relatives à la perte de la chose due ; Des risques dans les contrats synallagmatiques*. — 19. LABOULAYE, *Histoire du droit de propriété foncière en Occident*. — 20. M. MACHELARD, *Théorie générale des Interdits* (1864). — 21. M. MAYNZ, *Cours de Droit Romain* (1877). — 22. *Molinæi, Caroli opera* (1658). — 23. MOLITOR, *Traité des obligations en Droit Romain* (1851-53). — 24. Th. MOMMSEN, *Histoire romaine ; Manuel des antiquités romaines ; Le droit public romain*, traduit par M. Girard (1887).

25. NOODT, *Gerardi opera* (1757). — 26. ORTOLAN, *Explication historique des Institutes*. — 27. M. PIEDELIÈVRE, *De l'Interdit Salvien* (1884). — 28. POTHIER, *Pandectæ Justinianæ; Traités des contrats de vente et de louage*. — 29. RUDORFF, *Reisch. für gest. Recht*. — 30. SAVIGNY (de), *Le droit des obligations*, traduit par M. Gérardin (1872); *Traité de Droit Romain*, traduit par Guenoux. — 31. SIMON (Jules), *Le Travail* (Paris, 1866). — 32. TERRASSON, *Histoire de la Jurisprudence romaine* (1650). — 33. THIBAUT, *Archiv. für civilist. Prax.* — 34. VAN VETTER, *Cours de Droit Romain*. — 35. WALLON, *Histoire de l'esclavage* (Paris, 1847).

II. — DROIT FRANÇAIS

(Du Bail à complant)

1. *Coutume du Poitou*, Commentaire de Boucheul. — 2. POULLAIN-DUPARC, *Principes du Droit Français* (1768). — 3. MERLIN, Répertoire de jurisprudence : *Complant et vignes*. — 4. DALLOZ, Jurisprudence générale : *Louage à complant; Propriété féodale*. — 5. M. DUVERGIER, *Droit Français*, t. XVIII, p. 169. — 6. M. TROPLONG, *Du Louage*, t. I, p. 227. — 7. NEVEU-DEROTRIE, *Lois rurales* (1845). — 8. M. SIBILLE, ancien avoué près le tribunal civil de Nantes, *Usages locaux et Règlements du département de la Loire-Inférieure* (1861). — 9. *Les Usages locaux de la Loire-Inférieure*, par un magistrat du ressort de la Cour d'appel de Rennes (1887). — 10. LUCAS-CHAMPIONNIÈRE, avocat à la Cour royale de Paris, *Consultation pour M. Lelasseur* (1838). — 11. PETIT DES ROCHETTES, *Question relative aux complants* (1834). — 12. LEGEAY, *Mémoire sur le bail à complant* (1838). — 13. *Notice sur le droit de complant en Vendée*, par L. G. (1872). — 14. GUIGNARD, avocat, *Mémoire sur le bail à devoir dans la Loire-Inférieure* (1865). — 15. M. GARSONNET, *Histoire des locations perpétuelles et des baux à longue durée*, p. 393 et 423 (1879). — 16. M. LEFORT, *Histoire des contrats de location perpétuelle*, p. 311 (1875). — 17. *Consultations écrites* données par les anciens avocats du barreau de Nantes : MM. Laënnec, Besnard de La Giraudais, Billaut, Maisonneuve père, Angebault (1838).

DROIT ROMAIN

DU LOUAGE

INTRODUCTION

APERÇU HISTORIQUE SUR LE DÉVELOPPEMENT DU CONTRAT DE LOUAGE A ROME

A Rome, comme dans toutes les sociétés et chez tous les peuples encore à l'état d'enfance, le contrat de louage ne joue presque aucun rôle dans les relations civiles. Le louage des choses aussi bien que le louage d'industrie demeurent inconnus aux Romains pendant un certain temps. Les maisons, d'une part, sont trop étroites pour abriter plusieurs familles ; chaque famille a la sienne, et, si petite et si misérable qu'elle soit, elle la préfère à celle d'autrui qu'elle pourrait occuper moyennant rétribution. Cette rétribution ne serait qu'une marque d'infériorité et de dépendance que repousse la fierté native des peuples barbares. Il y a tout à la fois peu

de locataires et peu de place pour les locataires ; alors le bail à loyer ne saurait être un moyen large et général d'utiliser les édifices urbains ¹. Quant aux terres, elles sont distribuées et partagées entre les différentes tribus, ou mieux, selon l'expression de Cicéron, entre les différents citoyens. C'est ainsi qu'après la destruction d'Albe, la Rome primitive, qui s'était accrue du *Cælius*, vit le partage de ce territoire s'opérer entre les citoyens qui n'avaient pas encore de maisons ². Plus tard, Servius Tullius, enfermant dans l'enceinte de Rome le Quirinal et l'Esquilin, y donnait aux citoyens sans fortune l'espace nécessaire pour y bâtir un abri ³.

La campagne romaine eut le même sort ; elle passa presque tout entière, et par des distributions successives, du domaine public dans le domaine privé. Romulus avait merveilleusement compris que la propriété seule pouvait contenir et civiliser cette population nomade de bergers et de bandits dont il avait fait ses sujets : c'était en effet le seul moyen de les attacher au sol. Il n'y eut donc d'abord que des propriétaires trouvant dans les concessions qui leur étaient faites de quoi suffire à leurs besoins et à leur existence, pouvant tirer de ces terres qu'on leur avait données le pain de chaque jour. Et si, par

1. *Vico*, traduct. de MICHELET, p. 184.

2. TITE-LIVE, I, 30 et 33,

3. DENYS D'HALICARNASSE, III, 38 et 43.

bonheur, l'un d'eux avait un domaine immense, trop étendu pour qu'il pût lui-même labourer ses champs, il n'était pas pour cela obligé de recourir au louage : il y avait des esclaves, population qui ne faisait partie de la cité à aucun degré, qui n'y avait aucun droit, n'y vivait que de la vie animale et qui, pour le chef de famille, en tant qu'objet de propriété, n'était qu'une chose. Le bail à ferme aussi bien que le bail des maisons, était donc inconnu aux premiers temps de Rome. Cette époque ne connaît que des maîtres et des serfs ; tout chef de famille libre est propriétaire, quiconque n'est pas propriétaire est esclave ou contraint à tomber dans la servitude.

Mais peu à peu, il se produisit ce qui arrive forcément dans toute société en voie de formation : la population de Rome s'accrut ; et bientôt, à côté de ces deux classes occupant en quelque sorte les deux extrémités de l'échelle sociale, savoir : les familles qui vivaient du produit de leurs domaines et les esclaves qui ne travaillaient que pour elles, il se forma une classe intermédiaire, libre mais dépendante, qui vécut de commerce et de l'exercice des professions industrielles. Le louage s'introduisit dans la société romaine. On bâtit des maisons plus grandes, et ceux qui ne furent point assez riches pour habiter une maison qui leur appartient, trouvèrent dans la maison d'autrui, moyennant une redevance, un loyer, l'habitation nécessaire pour eux

et leur famille. Vitruvè (*Arch. lib. 2*) nous apprend qu'à Rome, dans l'origine, les maisons étaient fort basses et n'avaient qu'un seul étage ; elles suffisaient néanmoins aux besoins d'un peuple simple et austère. Mais où était le gîte du locataire dans ces demeures exigües ? On le cherchait vainement. Lorsque plus tard la population s'accrut, on éleva des maisons plus importantes ; les riches logèrent les pauvres dans l'étage supérieur qu'on nommait *cœnaculum*. Les locataires qui occupaient les étages élevés étaient nommés *cœnaculi*, et le profit que les propriétaires retiraient de cette location *cœnacularium facere*.

Dans les campagnes environnantes de Rome, avons-nous dit, le louage des immeubles ruraux était inconnu. Les plus nobles citoyens cultivaient leurs champs, et l'on sait que Cincinnatus labourait sa terre, lorsque les députés du sénat vinrent lui annoncer qu'il était nommé dictateur. Est-ce là un cas d'exception emprunté à l'histoire plus ou moins légendaire ? Mais telles étaient si bien les mœurs des Romains que, d'après Cicéron, il existait des hommes appelés viateurs, spécialement chargés d'aller conduire le sénateur de sa campagne à la curie ¹. Les familles propriétaires vivent isolées les unes des autres sur les domaines qu'elles font cultiver par des

1. CICÉRON (*de Senectute*).

maines serviles, et dont elles consomment les fruits en nature. Un esclave qui a le premier rang parmi les esclaves et qui porte le titre d'intendant, on l'appelait *villicus*, dirige les travaux, surveille les cultivateurs et les ouvriers. La valeur et l'expérience de cet intendant étaient une source de richesse pour le maître, sa négligence une cause de dépérissement des biens et de ruine pour le propriétaire. Ce mode d'exploitation, que pratiquait Caton dans ses domaines, était défectueux lorsque le propriétaire ne pouvait lui-même surveiller les agissements de son intendant : *In longinquis fundis in quos non est facilis excursus patrisfamiliâs*, dit Columelle, Liv I, Ch. 7, *omne genus agri tolerabilius est sub libris colonis quam sub villicis servis habere*. Mais le servage est une condition trop peu conforme aux instincts de la nature humaine : partout où il existe, il tend à s'effacer, à disparaître ; quelquefois ce sont des affranchissements qui convertissent les serfs en travailleurs libres, et les vides que laissent dans la culture des terres ces affranchissements, sont remplacés par le bail à ferme ou le colonage. C'est à la suite de ces affranchissements qu'on voit s'élever peu à peu des familles de cultivateurs, qui tiennent le milieu entre les grands propriétaires et les serfs. Parfois aussi, les grands propriétaires, embarrassés de l'immensité de leurs terres et presque gênés de leurs inutiles richesses, cherchent à les rendre plus productives en intéres-

sant les familles à la culture du sol. Ils font à des familles serves des concessions de terrains pour les bâtir, les défricher ou les cultiver moyennant certaines redevances annuelles.

C'est là un premier progrès qui en amène d'autres, jusqu'à ce qu'enfin les anciens serfs, ou du moins leurs descendants, soient transformés en fermiers libres et deviennent même propriétaires. Et bientôt, le louage se développant, les Romains, à une époque de civilisation avancée, eurent trois modes d'exploitation de leurs domaines ruraux, qui paraissent avoir existé simultanément : exploitation par des fermiers libres, exploitation par des colons partiaires, enfin exploitation par des esclaves soumis à la surveillance d'un régisseur stipendié et esclave lui-même.

Quant au louage d'industrie, autrement dit le salariat, il n'occupe dans l'histoire du droit romain qu'une place accessoire. D'où vient que ce contrat qui, chez les peuples modernes, pourvoit à des situations compliquées et multiples, ne reçoit à Rome qu'une rare application ? A son origine, Rome était une ville pauvre, on n'y échangeait guère de services, ce qui fait que le louage de service y était peu pratiqué.

L'industrie était encore au berceau ; la matrone pourvoyait elle-même aux besoins de la maison ; elle préparait la nourriture de la famille, broyait le pain, tissait la toison de ses brebis et en faisait les vête-

ments : *Panem faciebant Quirites*, dit Pline, *mulierumque id opus erat olim*. Après la troisième guerre punique, cet état de choses se modifia profondément :
« L'ancienne discipline fut abandonnée, des mœurs
« nouvelles introduites ; la cité tout entière quitta les
« veilles pour le sommeil, les armes pour le plaisir,
« les affaires pour l'oisiveté... La magnificence de
« l'Etat donna l'exemple du luxe aux particuliers ¹. »

La pauvreté fit place aux richesses, et Rome devint la ville la plus opulente du monde. On serait tenté de croire que les citoyens durent, à partir de ce moment, se trouver dans l'obligation de demander aux mains d'autrui le travail qu'ils ne voulaient plus accomplir, et dont l'exécution les aurait abaissés. Il n'en a rien été. Le louage d'industrie ne se développa pas encore ; la cause en fut que le travail, déserté par les hommes libres, devint le lot des esclaves. Les Romains se déclaraient impropres au travail ; ils renchérisaient sur les philosophes grecs, qui s'étaient chargés de démontrer qu'un homme libre ne doit pas travailler de ses mains, et que l'esclave est fait par sa constitution physique pour travailler et servir. Ils eurent diverses classes d'esclaves, depuis l'esclave employé aux travaux les plus infimes jusqu'à l'esclave intendant, qui se vengeait sur ses subordonnés de l'autorité despotique que le maître exerçait sur lui ; il

1. *Velleius Paterculus*, t. II, 1.

2. ARISTOTE, *Polit.* L. 4 et 5 ; *Morale*, L. 1.

y eut des esclaves médecins, des grammairiens, des poètes (*servum docendum* L. 43 § 3. *Loc. cond. D.*). Mais le contrat de louage suppose des hommes libres : les esclaves pouvaient donc faire l'objet d'un contrat, et ne pouvaient contracter eux-mêmes.

Puis le contrat de louage, qui désigne dans notre droit tous les contrats qui ont pour objet un travail quelconque, avait en droit romain une portée plus restreinte.

Les divers engagements qui sont pris dans les professions dites libérales sont chez nous des actes de salariat ; à Rome, au contraire, ces mêmes actes n'étaient que des actes de mandat, de telle sorte que l'histoire du louage de services en droit romain se confond avec l'histoire des individus qui travaillent de leurs mains. A Rome, tous ceux qui reçoivent des honoraires, et non pas un salaire, contractent un mandat plutôt qu'un louage de services. Le salaire a pour objet les services susceptibles d'être pécuniairement appréciés ; l'honoraire est la récompense des services qui ne sont pas susceptibles d'être appréciés à prix d'argent, soit par leur excellence, soit en considération de la personne qui les rend : voilà pourquoi, à Rome, le louage d'industrie n'a eu qu'une existence incomplète. Mais, pour être accessoire, ce contrat ne fut cependant pas déshérité de toute application ; bien qu'à l'état rudimentaire, le travail libre existait, et c'est à l'occasion de ce travail qu'il inter-

venait des contrats compris sous le nom de louage d'industrie. L'histoire nous enseigne que, dès la plus haute antiquité, Rome avait quelques collèges ou quelques corporations ouvrières, mais ils étaient rares; Romulus avait proscrit les métiers comme indignes des citoyens romains, qui devaient se vouer exclusivement à la guerre, et qui s'y vouèrent en même temps qu'à l'oisiveté, d'après le conseil que leur donna Virgile :

Tu regere imperio populos, Romane, memento.

Cependant des associations se formèrent peu à peu sous l'impulsion donnée au travail par Numa, et au temps de Tarquin le Superbe, elles avaient leurs chefs, leurs assemblées et leurs réglemens; et, à certaines époques, les membres d'un même collège unis sous le nom de *sodales* se rassemblaient autour d'un autel commun¹. Les nécessités de la guerre engendrèrent pour certains collèges des privilèges politiques, et quelques-uns d'entre eux furent choisis pour composer l'élite des armées en temps de guerre. Ils s'introduisirent dans les classes élevées réservées aux citoyens les plus riches; c'est ainsi que dans la seconde classe² Servius Tullius admit deux centuries de forgerons : *Additæ huic classi duæ fabrum centuriæ quæ sine armis stipendia facerent*³.

1. LEVASSEUR, *Histoires des classes ouvrières*, Ouvrage couronné par l'Académie des Sciences morales et politiques. Paris, 1839, t. I.

2 Le peuple romain était divisé en 6 classes d'après la fortune des citoyens.

3. TITE-LIVE, L I, c. 13.

A côté des soldats, il fallait, en effet, des artisans pour construire les machines et fabriquer les armes. Il ne faudrait cependant pas croire que les privilèges abondèrent en faveur des ouvriers à Rome : les collèges furent peu nombreux et ne représentèrent que les arts les plus grossiers. L'ouvrier, hormis celui qui a l'heureuse fortune de faire partie d'une *centuria* privilégiée, et c'est le petit nombre, est relégué dans la classe des *prolétaires*, dernière classe de la société ; son influence politique est nulle, il n'a pas le droit de faire partie d'une armée, et la République ne lui demandera ses services que lorsqu'un danger extraordinaire l'y contraindra. On comprend que le travail, si peu considéré et, pour parler plus juste, si maltraité, fut peu recherché par les hommes libres ¹.

Des affranchis, des étrangers attirés par les promesses du Sénat ou poussés par la misère occupaient à peu près seuls les boutiques ².

Sous la République, les corporations d'ouvriers se développent malgré la concurrence que leur fait le travail des esclaves ³. Ceux-ci sont encore en nombre considérable ; ils constituent pour leur maître un élément de revenus précieux, et le public trouve son avantage en payant moins cher leur

1. Jules SIMON, *Le Travail*. Paris, in-8° 1866.

2. LEVASSEUR, *Histoire des classes ouvrières*, sup. cit.

3. WALLON, *Histoire de l'esclavage*. II, 3.

travail que celui des hommes libres. Proscrites par les empereurs, les corporations virent naître une ère nouvelle avec Alexandre Sévère, qui comprit que l'intérêt du commerce et de l'industrie exigeait leur rétablissement. En présence du besoin qu'avaient les uns de vendre leur travail, et les autres d'acheter le produit de ce travail, il organisa divers métiers en collèges et plaça les membres de ces collèges sous l'empire d'une législation et d'une juridiction spéciale, et le travail prit une activité nouvelle.

Ainsi, ce contrat de louage qui n'existe pas aux commencements de Rome, alors que chaque famille se suffit à elle-même, prend naissance à la suite des changements survenus dans la vie domestique, politique et sociale ; et, si nous prenons au Digeste le titre *Locati conducti*, nous pouvons voir que, dans les mœurs et les usages des Romains à l'époque de leur civilisation, le louage se mêle aux habitudes intimes de la vie domestique comme aux grandes nécessités du commerce et de l'agriculture¹. Le jurisconsulte Alfenus nous apprend que le bain était d'une si grande nécessité dans l'usage de la vie privée des Romains, que les édiles avaient soin d'en louer au compte des municipes, afin que les habitants pussent se baigner gratis (L. 30

1. TROPLONG, *du Louage*, pré. t. 34.

§ 1 D. *Loc. cond.*). Le même nous enseigne qu'à Rome, comme chez nous, il y avait des gens qui se portaient locataires principaux d'une maison, et sous-louaient en détail (L. 30, D. *Loc. cond.*). Il y avait, au dire d'Upien, des espèces de fiacres *clisarii*, *carrucarii* (L. 13, D. *Loc. cond.*), et des esclaves muletiers (L. 60 § 7, D. *Loc. cond.*). Il y avait encore des esclaves à qui le maître faisait apprendre des métiers et même des choses plus relevées. Au point de vue du commerce et l'industrie, nous trouvons les bijoutiers, qui travaillaient l'or et sculptaient les pierres précieuses, les entrepreneurs de transport, le commerce par eau sur les rivières, par exemple de Rome à Minturne (L. 31 § 1, D. *Loc. cond.*), les objets d'art, les colonnes sculptées, les choses fragiles qui circulent à l'envi pour alimenter le luxe de Rome et des provinces, les entreprises de constructions et de bâtiments, travaux d'architecture (L. 22 § 2, D. *Loc. cond.*). La République elle-même, propriétaire de vastes domaines, les faisait valoir.

Mais, parmi les causes qui anciennement avaient mis obstacle à son développement, il nous faut signaler le *précaire*. C'était la convention par laquelle une personne concédait à une autre, et sur sa prière, l'usage gratuit d'une chose, à condition de la lui rendre à première réquisition (L. 1, pr. *de prec.* D.); la prière, c'est le jurisconsulte Paul

qui nous l'enseigne, n'était pas indispensable, une permission tacite suffisait pour constituer le *precarium*. La loi des XII Tables, les codes Théodosien et Justinien n'en parlent pas ; mais, au Digeste, un grand nombre de fragments de juriconsultes en constatent l'existence, et laissent croire qu'ils s'en occupèrent par suite de son importance et de sa fréquence. Tirant son origine¹ des concessions de l'*ager publicus* faites par les patriciens à leurs clients, son application s'étendit rapidement aux fonds privés ; et quand, dans la suite, l'*ager publicus* eut disparu, l'extension demeura seule debout. La clientèle des possesseurs précaires devait elle-même disparaître par la substitution des esclaves aux travailleurs libres². Sans insister ici sur la question de savoir si le précaire devait, dans le principe, avoir nécessairement pour objet un immeuble³, ou pouvait s'appliquer également aux meubles, ce que pense M. Accarias, voyons donc quels étaient les avantages du précaire sur le louage.

Tandis que le louage diminue les droits du propriétaire, il n'y a rien de semblable dans le précaire. Le concédant garde ses droits intacts ; s'il consent à laisser occuper, ce n'est que par pure bienveil-

1. NEIBUEH, de Savigny, Machelard, Laboulaye.

2. MOMMSEN, *Histoire romaine*, t. 2, p. 272,

3. M. GARSONNET, *Histoire des Locations perpétuelles et des baux à longue durée*, p. 419.

lance, par simple tolérance: il n'entend en aucune façon conférer au preneur des droits affaiblissant ses privilèges de propriétaire. Il n'y a pour le concédant aucun *vinculum juris*, il est toujours libre de reprendre ce qu'il a abandonné; et, alors même qu'il a accordé un terme exprès pour la restitution, cette convention ne le lie pas (L. 12 *pr. de prec. D.*). D'où vient cette autorité illimitée reconnue au concédant pour retirer son bienfait? De ce que le *precarium* ne constituait pas un *negotium contractum*, mais une attribution gracieuse à titre de pure bienveillance¹. De son côté, le précariste, plutôt comparable à un détenteur qu'à un débiteur, possède et fait siens tous les fruits jusqu'au jour où la restitution lui est demandée (L. 8 § 4, *de prec.* — L. 13 § 21, *de act. empt.*, XIX, 1, D.), Disons cependant que, si le précariste est investi de la véritable possession, s'il peut employer la chose à tous les usages auxquels se prête sa nature, et non seulement à un usage déterminé, les interdits lui sont accordés moins peut-être dans son propre intérêt que dans celui du concédant, qui échappe ainsi à la nécessité de surveiller sa chose. A l'origine, le précaire était, théoriquement du moins, purement gratuit; mais, en fait, le précariste donnait au bailleur une certaine redevance, infé-

1. M. MACHELARD, *Théorie générale des Interdits en droit romain* (des Int. possessoires, p. 264).

rière toutefois à la *merces*. Quoi qu'il en soit, le précaire devait disparaître de bonne heure pour céder sa place au louage. Deux motifs nous paraissent avoir fortement contribué à cette substitution dans le droit des Romains : c'est d'abord la perte qu'éprouvait le bailleur, qui ne retirait rien ou presque rien de sa concession, et d'autre part, l'incertitude dans laquelle se trouvait le précariste abandonné au bon plaisir du concédant. Le précaire ne disparut pas complètement de la législation romaine ; il se transforma, prit un autre sens et des caractères tout différents dans le droit classique³ : nous le trouvons même faisant partie d'un contrat de louage. Son efficacité se manifestait dans ce cas à l'expiration du bail, permettait au preneur de prolonger sa jouissance jusqu'à une révocation expresse, sans qu'il fût besoin pour cela du renouvellement tacite résultant de la réconduction. « Le colon obtenait ainsi, à défaut d'une garantie légale pour la durée de sa jouissance, une garantie morale résultant du sentiment de bienveillance essentiel à la convention de précaire². »

Quant aux origines du louage, ajoutons, en terminant ce chapitre, que des théories intéressantes ont

1. M. GARSONNET, *Op. cit.*, p. 419.

2. M. GABRIEL DEMANTE, *des Précaires ecclésiastiques dans leurs rapports avec les sources du droit romain* (Revue historique, t. VI, année 1860).

été émises sur ce sujet. Un auteur allemand, M. Th. Mommsen, fait découler le louage du droit public romain. L'État romain aurait été le premier *locator*, ce qui semble exact, et aurait joué ce rôle aussi bien dans les marchés dans lesquels il affermaient des travaux moyennant une somme payée par lui, que dans ceux où il affermaient des biens moyennant une somme à lui payée, marchés qui constituaient les *locationes* des censeurs : la raison de cette assimilation viendrait du sens primitif du mot *locare*. Dans les deux cas, dit M. Mommsen, l'État prend la même initiative, textuellement place la chose à exploiter (*rem locat.*) ou l'ouvrage à faire (*opus locat.*) aux mains du *conductor*. « Et c'est de là, ajoute l'auteur, que le nom « de *locator* a passé dans le louage du droit privé, « organisé à l'imitation du droit public, pour désigner « à la fois le propriétaire qui donne la chose à bail, « et celui qui fait un marché avec un entrepre-
neur » ¹.

On a aussi prétendu qu'à l'origine le louage à Rome fut pratiqué surtout par les proételaires, qui formaient à cette époque le plus grand nombre des locataires. Cette théorie, assez vraisemblable, nous donne l'explication de deux textes de la législation romaine, la loi *Æde*, qui permettait au propriétaire

1. *Manuel des antiquités romaines*. — Le droit public romain par TH. MOMMSEN, trad. par M. Girard, 1887, t. I, p. 271 n° 4.

d'expulser le locataire de sa maison lorsqu'il en avait besoin pour son usage personnel, et la loi *Emptorem*, autorisant l'acquéreur d'un fonds loué à en chasser le colon. La loi *Æde* était une concession faite au droit de propriété au détriment des droits du *conductor*; que l'on considérait comme d'un ordre inférieur et subordonné¹; la loi *Emptorem* était fondée sur le même motif. Les *proletarii* constituaient à Rome cette multitude non classée et exempte d'impôts à laquelle l'Etat ne demandait que des enfants. Nous prenons ici le mot *proletarii* dans son sens le plus large, sans nous occuper des différences qu'on pu établir les auteurs entre les *accensi*, *proletarii* proprement dits, et les *capite censi*². La condition des *proletarii* était misérable : sans biens, sans argent, ils furent les premiers, et leur nombre était relativement considérable, obligés d'aller demander à autrui l'hospitalité pour eux et leur famille : on les logea, nous l'avons dit, dans la partie supérieure de la maison *cœnaculum*, sous les toits. Mais, ne possédant rien et n'offrant aucune garantie sérieuse au bailleur, souvent incapables de payer la « merces », on fit bon marché de leur droit à la jouissance de la *res locata*; et, là où ce droit pouvait devenir gênant ou présenter quelque obstacle, on le supprima sans autre formalité.

1. TROPLONG, *du Louage*, p. 475.

2. CICÉRON, *de Republicâ*, 2 § 22, et AULU-GELLE, XVI, chap. 10.

Nous avons à examiner maintenant le caractère du louage en droit romain, et les divers aspects sous lesquels il se présentait.

Après avoir exposé les principes généraux sous un titre premier, nous étudierons, sous le titre 2, le louage des choses et, sous le titre 3, le louage d'industrie avec ses subdivisions en louage de services et louage d'ouvrages.



TITRE I^{er}

CHAPITRE PREMIER

NOTIONS GÉNÉRALES

Le louage (*locatio-conductio*) est un contrat par lequel une personne s'oblige à procurer à une autre personne la jouissance d'une chose, ou à exécuter un fait mercenaire, moyennant un prix dont celle-ci s'oblige à lui transférer la propriété. — De cette définition, il résulte que le louage, en droit romain, se divise en deux branches parfaitement distinctes : le louage des choses ou *locatio conductio rerum*, et le louage d'industrie avec ses subdivisions en louage de services, *locatio conductio operarum*, et en louage d'ouvrage, *locatio conductio operis*.

Le louage est un contrat consensuel, *locatio conductio consensu contrahitur*, dit Paul au Digeste ; et les termes mêmes employés par ce jurisconsulte pour désigner l'opération juridique qui s'accomplit entre les parties que nous désignons sous le nom de locateur et locataire, font entendre qu'à l'instar de la vente, cette opération est complexe, crée des situations juridiques différentes pour chacune des par-

ties, et des engagements réciproques. C'est en outre un contrat synallagmatique parfait, de bonne foi et à titre onéreux. Il présente avec la vente, *emptio venditio*, la plus grande analogie, nous disent Gaius et Justinien : « *Locatio conductio proxima est emptioni et venditioni, iisdemque juris regulis consistit*¹ ; » il en découle. Le premier contrat que firent les hommes fut celui de l'échange² ; le deuxième fut celui de la vente : *origo emendi vendendique a permutationibus capit*, dit le texte de la loi 1 *de contra. empt. D.* C'est par l'invention de la monnaie que l'usage de la vente s'introduisit, et il est probable que le contrat de louage a suivi immédiatement celui de la vente. Il contient, dit Cujas, une vente de fruits, et les anciens Romains se servaient paraît-il, des mots *emptio venditio* comme équivalent des termes *locatio conductio* : « *Venditiones olim dicebantur censorum locationes, quod velut fructus publicorum locorum vœnibant.* »

Comme la vente, ce contrat se forme, et c'est ce qui résulte de son caractère consensuel, par cela seul que l'accord des volontés sur l'objet des obligations se trouve joint à l'intention réciproque de s'obliger. Toutefois, cette règle n'est plus entière dans le droit de Justinien, qui applique ici la même distinction

1. *Instit. JUSTINIEN, L. III, t. XXIV, proæ.*

2. *DOMAT, Lois civiles, p. 66, édit de Paris, 1771.*

qu'entre les ventes faites par écrit et les ventes faites sans écrit. Si les parties ne se proposent pas de contracter le louage par écrit, l'accord des volontés sur la chose et sur le prix suffit à parfaire le contrat. Mais, pour le cas, au contraire, où l'intention des parties est de rédiger un écrit, Justinien décide que, tant que l'écrit n'est pas complet, c'est-à-dire mis au net, signé des contractants et même, s'il s'agit d'un acte public, signé des tabellions qui le reçoivent, il n'y a pas de vente ; il n'y a qu'un projet que chaque partie reste libre d'abandonner sans encourir aucune peine. .

Une différence essentielle existe entre la vente et le louage, c'est que dans le louage il n'est pas question de déplacer la propriété, de faire passer, en d'autres termes, la *res locata* des mains du « locator » entre celles du « conductor » et de rendre ce dernier propriétaire : c'est là ce qu'exprime la règle *non solet locatio dominium mutare*.

Dans le louage, l'une des parties contractantes s'oblige à payer un prix comme dans la vente ; mais ici ce prix n'est considéré que comme représentant l'équivalent de la jouissance que l'autre lui procure : il porte le nom particulier de « merces ». Quant aux parties, elles s'appellent « locator » (bailleur) et « conductor » (preneur) ; l'une a l'action *locati*, l'autre l'action *conducti*. C'est ainsi que, dans le louage des choses, celui qui procure à l'autre la jouissance de sa chose s'appelle « locator », et celui qui profite

de cette jouissance et paie la *merces*, « conductor ». On serait tenté de conclure que, dans le louage d'industrie, les dénominations sont identiques, et que le nom de « conductor » s'applique toujours à celui qui tire profit de la jouissance et paie la *merces*, et celui de « locator » à celui qui fournit son fait : c'est exact en ce qui concerne la *locatio operarum* ou louage de services, mais non pour le louage d'ouvrage *locatio operis faciendi*. D'où vient cette dérogation, ce renversement des rôles ? Nous examinerons cette question en traitant de la *locatio operis faciendi*.

D'après la définition donnée au commencement de ce chapitre, nous pouvons distinguer dans le contrat de louage quatre éléments essentiels : 1° Le consentement, accord des parties sur la chose et sur le prix ; 2° La capacité des contractants ; 3° Le prix représentant l'équivalent de la jouissance procurée ; 4° La chose dont on s'engage à procurer la jouissance. Nous n'examinerons pas ici ce dernier élément, qui varie suivant les diverses espèces de louage, et qui sera étudié en même temps que chacune d'elles

SECTION PREMIÈRE

DU CONSENTEMENT

Le consentement des parties est nécessaire pour la validité du contrat de louage ; mais il suffit qu'il porte sur la chose et sur le prix. Ce contrat est

rangé par les jurisconsultes romains dans la catégorie des contrats consensuels, de ceux-la qui existent par cela seul qu'il y a consentement *solo consensu*. En était-il ainsi à l'origine du droit quiritaire ? Les commentateurs sont divisés sur cette question. Le louage existait comme contrat consensuel aux temps de la République romaine, et fut à cette époque l'un des actes auxquels on eut principalement recours pour s'engager réciproquement. Plusieurs écrits de Cicéron nous en attestent l'existence à cette date ; dans son ouvrage (*De nat. deo.* 3-30), il nous parle de l'action *aut locato aut conducto*. Mais, où naît la difficulté et en même temps la divergence des opinions, c'est sur la question de savoir si le louage existait à cette époque depuis longtemps comme contrat consensuel. M. Hugo pense qu'il était tout récent : « Ce qui le démontre, ajoute l'historien, c'est d'abord que les verbes *locare, conducere* qui sont employés dans la composition des mots « locatio conductio », ne se rapportent pas à de simples stipulations verbales, et en outre, c'est que ces expressions portent la nouvelle terminaison en *tio*, et non plus celle en *um* des anciens contrats ¹. » M. Bodin, dans son cours de droit romain, fait remonter à une

1. Gustave Hugo, *Histoire du Droit romain*, traduit de l'Allemand par Jourdan, t. I, p. 450.

date antérieure l'apparition du louage comme contrat consensuel, et pense qu'à l'époque de la loi des XII Tables, on distinguait déjà les contrats consensuels. C'est surtout à partir de cette loi que s'introduisit véritablement l'usage du louage se formant par le seul consentement des parties (*solo consensu*), de quelque manière qu'il ait été exprimé. Et, comme les autres contrats empreints du même caractère, le louage avait subi les transformations et dégradations successives que devait engendrer fatalement le formalisme rigoureux du contrat primitif.

A l'origine, le consentement seul est, croyons-nous, impuissant par lui-même à produire une obligation ; sa validité provient des formes dont il est revêtu, qui lui donnent un vêtement plus matériel, une nature moins spiritualisée. L'intention seule n'est rien, elle emprunte toute sa force à la forme extérieure, qui n'est que le vêtement donné à la pensée. Il est certain, et c'est M. Ortolan qui en fait l'observation ¹, que les sociétés naissantes sont très portées à exiger une forme extérieure pour la validité des opérations juridiques ; la raison en est qu'elles sont plus touchées d'un acte matériel que sensibles à l'idée abstraite du droit : il en fut ainsi

1. ORTOLAN, *Explications historiques des Institutes*, t. II, p. 413, n° 6.

à Rome. Le louage, au début, ne se contracte que par la pièce d'airain et la balance, *per æs et libram*, avec les solennités habituelles de cette opération, que désigne le terme ancien et générique de « *nexum* ». Les paroles sacramentelles prononcées par les parties forment la loi de cette *datio*, et le lien, *vinculum juris*, se trouve formé : « *Quum nexum faciet mancipiumque uti lingua nuncupassit, ita jus esto* », comme le dit la loi des XII Tables. Puis, lorsque les contrats se dégagèrent de la nécessité des formalités symboliques de la *mancipatio*, le louage se rangea, à l'exemple de la vente, en qualité de contrat réel à côté du *mutuum*, qui restait le contrat type¹. Il supposait essentiellement deux choses : d'abord, que celui qui allait devenir « *locator* » avait accompli une *datio* ; en second lieu, que celui qui allait devenir « *conductor* », contractait l'obligation de restituer la chose identiquement. Le contrat qui intervenait alors prenait le nom de *fiducia*. Ainsi, bien que la translation de propriété présentât des dangers, bien qu'elle fût absolument inutile, eu égard au but que se proposaient les parties, le « *locator* » n'en devait pas moins transférer la propriété de sa chose au « *conductor* », pour qu'une obligation reconnue par le droit civil pût naître à son profit.

1. M. BODIN.

Dans une nouvelle phase, les solennités de l'*æs et libra* sont encore simplifiées, le pesage est définitivement tenu pour accompli, et on détache des anciennes formalités du « nexum » la *nuncupatio*. Les parties se bornent à s'interroger et à se répondre solennellement en ces paroles quiritaires, les seules encore admises et exclusivement propres aux citoyens romains : *Spondesne ? - Spondeo*. Tout contrat de louage non revêtu de ces formes ou de celles du « nexum », même simplifié, ne produit par lui-même aucun lien, la « locatio conductio » n'intervenant encore, ainsi que sa dénomination l'exprime, que comme un fait exécuté de part et d'autre, mais non comme un pur accord de volontés pouvant, par la force spirituelle de ce simple accord, et indépendamment de tout fait matériel, engager les parties l'une à l'autre. Avec le temps, on accepte d'autres sortes d'interrogations, et le contrat devient accessible aux pérégrins. Enfin, le droit civil admet que le louage peut se former par le seul consentement, et indépendamment de toute interrogation ou autre formalité solennelle. Il n'y a plus de déplacement de la propriété ; la chose louée est remise par le bailleur au preneur par une *nuda traditio*, et la *nuda traditio*, comme le dit le jurisconsulte Paul (L. 31, *proæ de adq. rer. dom. D.*), *nunquam transfert dominium*. Ainsi le contrat de louage se trouve dépouillé de tous ces rites mystérieux qui l'accompagnaient à son origine.

Tel n'est cependant pas l'avis de M. Accarias sur le développement du louage à Rome. Le savant professeur¹ se garde d'affirmer que la classification des contrats présentée par les Institutes soit née complète d'un seul coup ; mais il déclare qu'il ne peut admettre qu'à une époque on fût obligé d'avoir recours au « nexum » et à ses solennités pour contracter toutes sortes d'obligations, même les plus insignifiantes et les plus nécessaires aux besoins de tous les jours. Ne voyons-nous pas cependant le testament, si en honneur chez les Romains, soumis, lui aussi, aux formalités de l'*æs et libra*, alors que, par la suite des temps, on arriva à simplifier le mode de manifestation de la volonté du testateur et que le testament finit par devenir verbal ? Mais, dit-on, pour croire à ces transformations successives du louage, il faudrait des témoignages positifs, et ces témoignages font défaut : les textes qui définissent le « nexum » comme moyen de s'obliger ne laissent nullement croire qu'il fût d'une application générale. Et cependant Varron, d'après le jurisconsulte Mucius Scaevola, nous donne une définition du « nexum » qui semble bien générale : « Nexum, Mucius Scaevola « scribit, quæ per æs et libram fiant ut obligentur « præterquam quæ mancipio dentur² » Et Festus,

1. M. ACCARIAS, *Précis de droit romain*, t. II, p. 191, n° 1.

2. VARRON, *De linguâ latinâ*, l. 6, § 5.

en nous disant qu'il faut entendre par « *nexum* » « *quodcumque per æs et libram geritur idque necti dicitur*, ajoute : *quo in genere sunt hæc testamenti facti, nexi datio, nexi liberatio* »¹ ; et nous ne voyons pas que cette énumération doive être considérée comme limitative. Les jurisconsultes Cicéron, Festus, Varron, Servius, nous présentent le terme de « *nexum* » comme un terme technique fort important, et nous ne pensons pas que le louage dût à l'origine échapper à ses formalités. Mais les nécessités de la pratique le firent considérer de bonne heure comme contrat consensuel, et c'est comme tel que nous l'envisagerons.

Dans le louage, comme dans tous les contrats consensuels, le consentement joue un rôle prépondérant, et y tient lieu de *causa civilis obligandi*. Il peut se donner *per epistolam* ou *per nuntium*, c'est-à-dire par correspondance ou par l'entremise d'un tiers chargé de le porter à l'autre partie. Une loi de Paul nous enseigne que ce consentement peut même être tacite, et le jurisconsulte nous donne comme exemple l'hypothèse où de l'argent serait donné pour payer un travail quelconque qui est habituellement l'objet d'un louage ; en ce cas, le seul fait de la réception de l'argent équivaldrait au consentement et donnerait naissance au contrat : « *Etcùm do ut facies, si tale sit fac-*

1. FESTUS, au mot *nexum*.

« *tum quod locari solet... pecunia data locatio erit.* »
A moins de conventions spéciales, la rédaction d'un écrit n'est utile que comme *instrumentum*, mais n'influe en rien sur l'existence du contrat.

Pour que le contrat soit valablement formé, il faut que les parties aient pu physiquement consentir, et donner un consentement sérieux ; autrement il serait nul, inexistant : c'est ce qui se produirait en cas de démence, d'*infantia* ou de délire de l'une des deux parties. L'homme qui n'a pas le libre exercice de son intelligence n'est pas juridiquement capable de vouloir : *nullum negotium gerere potest qui non intelligit quod agit.*

Il est bien évident que si les parties, tout en ayant accompli les formalités nécessaires à la formation du contrat, n'ont pas eu néanmoins l'intention de s'obliger, en d'autres termes, si elles ont prononcé les paroles *per jocum* ou *demonstrandi causâ*, le contrat ne saurait être formé.

L'erreur sur la chose louée entraînerait la nullité du contrat : Je crois louer le fonds A, et vous avez eu l'intention de me louer le fonds B. Le même résultat se produirait si l'erreur portait sur la nature de l'opération : l'un croyait contracter un louage, l'autre une vente, il n'y a ni vente ni louage. Dans ces cas, l'erreur empêche la formation du contrat de se produire, parce que les volontés ne se sont pas rencontrées sur l'objet, sur la nature du contrat, et qu'il

n'y a pas eu accord, partant pas de consentement. En est-il de même de l'erreur sur le prix? Pomponius donne la solution suivante : « Si je vous ai loué le fonds moyennant dix et que vous ayez cru l'obtenir pour cinq, il n'y a pas de location ; mais, si j'ai cru vous le louer pour cinq et que vous ayez voulu vous obliger jusqu'à concurrence de dix, il y aura location au prix que j'aurai cru vous louer. » (*Loca. cond. D.*, L. 52, § 2.) En effet, il y a eu accord de volontés jusqu'à concurrence de cinq.

SECTION II

CAPACITÉ DES CONTRACTANTS

La capacité est de droit commun, et l'incapacité n'existe que lorsqu'elle a été consacrée par un texte de loi : tel est le principe. Toute personne qui veut remplir dans un contrat de louage le rôle de « conductor », doit être capable de s'obliger, tant au point de vue naturel qu'au point de vue civil : l'*infans*, le *furiosus* sont incapables de s'obliger naturellement,

Cette incapacité résulte de la force même des choses et se confond avec la nécessité du consentement, qui doit exister dans le contrat de louage : elle serait admise dans le silence même de la loi. Parfois, au contraire, le contrat, quoique revêtu des formes prescrites, est annulé par le législateur parce

que les contractants ou l'un d'eux sont civilement incapables de contracter et de remplir les rôles de « locator » ou de « conductor. » C'est ainsi que l'esclave, qui, dans la société romaine, n'était pas considéré comme une personne, mais bien comme une chose, une *res Mancipi*, n'aurait pu contracter un louage en son nom personnel. Et s'il le fait, ce ne peut être que comme instrument de son maître, du *dominus*, dont il emprunte la capacité personnelle, dont il revêt la capacité juridique.

Quant au *filiusfamilias*, s'agit-il d'un fils de famille impubère ? Seul, le *paterfamilias* peut promettre les services de son fils comme il promettrait les siens propres, et stipuler un salaire. S'agit-il d'un fils de famille pubère ? Celui-là a une personnalité juridique qui lui est propre, il peut jouer par lui-même les rôles de « conductor » ou « locator », il peut stipuler *ex personâ suâ*, promettre ses services ; mais, en sa qualité de fils de famille, il ne peut intenter d'action pour obtenir son salaire. Ce salaire d'ailleurs ne lui appartient pas, quel que soit son âge, et tombe dans les biens du *paterfamilias*, du moins jusqu'à l'époque de Justinien. Quant aux pupilles, ils peuvent donner naissance au contrat de louage, pourvu qu'ils y soient, suivant les principes du droit, dûment autorisés.

Il est à remarquer que les lois romaines avaient créé certaines incapacités spéciales quant au louage des choses ; c'est ainsi que le tuteur ou le curateur

ne pouvaient prendre à bail les biens de l'empereur ou du fisc avant d'avoir rendu leurs comptes : *priusquam officii sui rationes reddant* (Loc. cond., D. L. 49) Pendant la durée de leur service, les militaires n'étaient pas admis à devenir fermiers de fonds de terre (L. 30 et 31 Code IV, 65) ; et, dans la loi 34, Justinien menace des peines les plus sévères toute infraction à ces règles : « Le militaire qui oublierait ainsi qu'il se doit entièrement à son service, sera dégradé, et le propriétaire son complice perdra tout droit à la *merces* promise. »

SECTION III

DU PRIX

La promesse de faire jouir quelqu'un d'une chose ou d'exécuter un travail pour son compte ne suffit pas à la formation du louage ; il faut encore qu'il y ait une cause de cette jouissance ou de ce travail, une rémunération, un prix stipulé, *merces*.

Ce prix doit être certain ; il faut que le contrat le rende désormais indépendant de la volonté des parties, le détermine, ou règle la manière de le déterminer. Le prix peut donc être certain, bien qu'on n'en connaisse par le chiffre arithmétique : si, par exemple, il existe des usages à l'égard du genre de travail promis, les parties sont censées s'être conformées tacitement à l'usage, et le prix est considéré comme

suffisamment déterminé, du moins au temps de Justinien¹. Si les parties convenaient qu'il ne serait point payé de *merces*, il n'y avait point de contrat de louage, mais une libéralité.

Qu'arriverait-il si les parties conviennent que le prix sera ultérieurement fixé par un arbitre? Justinien décide que le louage est conditionnel, le contrat ne se forme que sous cette condition : si le tiers fixe réellement le prix. Si l'arbitre n'a pas été désigné, ou bien si, ayant été désigné, il n'a pu ou voulu exécuter son mandat, le mode d'évaluation du prix n'est pas suffisamment déterminé et le contrat est non venu. Il est vrai que, d'après la loi 3 du code *De dotis promissione*, si une dot a été constituée comme devant être fixée par un tiers, ce tiers doit être considéré comme un *vir bonus* que le magistrat peut indiquer si les parties ne peuvent s'entendre sur le choix d'un arbitre, ou si l'arbitre choisi ne remplit pas ses fonctions. Mais il n'y a pas analogie complète entre le louage et la constitution de dot, cette dernière devant être considérée d'une manière très favorable, *speciali favore dotis est ibi*.

Une autre condition que doit remplir le prix, c'est d'être sérieux ; la *merces* doit être *vera*, elle doit être telle, qu'on puisse la considérer comme représentant l'avantage procuré par la jouissance. Si elle est

1. NOV. 122. VOET, lib. XIX. t. II, n. 611.

fictive, le louage est nul en tant que louage, et le contrat ne peut valoir que comme donation ; c'est ce qu'exprime Gaius en ces termes : « Si quis conduxerit « nummo uno, conductio nulla est, quia et hoc donationis instar inducit. » Toutefois, on devait se montrer très large sur l'observation de cette règle, sous peine d'entraver un grand nombre de conventions. Une location particulièrement avantageuse pour l'une des parties, ne perd pas pour cela le bénéfice des actions qui conviennent à ce contrat. Les parties peuvent mettre en usage leurs habiletés réciproques pour obtenir des conditions favorables, ainsi que le dit Paul au Digeste *Loc. cond.* 22 § 3 ; mais ce que les textes prohibent, c'est une location faite pour un prix dérisoire, qui n'en serait pas un dans la réalité, et ne servirait qu'à déguiser la nature du contrat, une location importante faite par exemple *uno nummo*.

Est-il essentiel que le prix consiste en argent ? Toute autre valeur ne pourrait-elle pas faire l'objet de la *merces* ? Il serait impossible d'admettre cette solution d'après une première opinion ; car il y aurait confusion entre l'échange et le louage. Et puis il faut, dans le louage, qu'on puisse donner l'estimation exacte de l'avantage procuré ; et l'argent monnayé, qui est d'une valeur connue et relativement stable, peut seul servir à déterminer cet équivalent : toute autre chose donnée à titre de *merces* ne saurait le faire connaître. Et à l'appui de ces con-

sidérations, on invoque certains textes, notamment le texte d'Ulpien reproduit aux Institutes, § 2 *in fine*, L. III, l. 24. Qu'il nous suffise de citer la première partie de ce paragraphe : « De même qu'on se demandait fréquemment si, par un échange de choses, le contrat de vente existait, de même on agitait la question semblable à propos du contrat de louage. Quand une personne vous remet une chose pour vous en servir ou en jouir, et à son tour, en reçoit une autre de vous dans le même but, on est convenu d'admettre qu'il n'y a pas de louage, mais un contrat d'une nature particulière. » Justinien, reconnaissant que l'opération s'analyse en un contrat d'un genre particulier, donne, conformément à sa doctrine générale et comme le faisait déjà Ulpien, l'action *præscriptis verbis*. Paul dit à ce propos : « Si res (non pecunia) « datur, non erit locatio ; sed nascetur vel civilis actio « in hoc quod meâ interest, vel ad repetendum con- « dictio. » (Paul, L. V, § 2, D. *De præscriptis verbis*.)

Toutefois cette opinion n'est pas universellement admise ; plusieurs jurisconsultes y résistent, au moins en ce qui concerne les baux à ferme, et, pour cela, ils invoquent les textes suivants : ce sont les LL. 8, 48 et 21 Code *Loc. cond.*, où il apparaît que l'équivalent de la jouissance se payait en fruits naturels ; on pourrait y joindre la loi 35, § 1 *in fine*, D. *Loc. cond.* Enfin, Tite-Live ¹ nous apprend qu'à Capoue,

1. TITE-LIVE, 27, 3.

Flaccus s'occupait de vendre les biens des principaux citoyens, et d'affermir les terres confisquées au profit de la République ; il en exigeait tout le prix en froment : *locavit omnem frumento*.

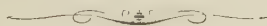
Que répondre à ces textes ? que l'opération dont ils s'occupent n'est pas le louage, mais y ressemble tellement, que l'emploi du mot *locasti* s'explique facilement dans la loi 21 ; et, quant aux expressions de Tite-Live, elles ne sauraient nous lier, puisqu'elles n'émanent pas d'un jurisconsulte.

Nous n'oserions affirmer d'une façon absolue que la « merces » ne peut consister qu'en monnaie ; et, à l'exemple de Pothier, nous serions prêts à admettre une exception à la règle générale pour le cas où le « locator » reçoit, à titre de *pensio*, les fruits de la chose louée. On évite alors la grave difficulté soulevée par les partisans de l'opinion adverse, difficulté de savoir qui des contractants sera le « locator » ou le « conductor », et à qui, en conséquence, appartiendra l'action *locati* ou l'action *conducti*. En effet, celui qui prend la chose en jouissance est, sans doute possible, le « conductor », et celui qui reçoit la propriété des fruits le « locator » : c'est donc à ce dernier que revient l'action *locati*. Ainsi se trouvent respectés les textes du Code indiqués plus haut et celui de Tite-Live, qui, sans avoir l'autorité d'une loi du Digeste, est cependant d'une réelle valeur. Chez les auteurs latins, en effet, même chez les

poètes, la langue juridique était très connue et très respectée ¹.

Les éléments constitutifs du louage sont donc les mêmes que ceux de la vente. Il y a cependant une différence entre ces deux contrats : en quoi consiste-t-elle ? Certains jurisconsultes ont décidé que, si le contrat devait durer perpétuellement, il constituait une vente, autrement ce n'était qu'un louage. Ce n'est pas exact, nous croyons préférable de dire que la véritable différence est que l'obligation du « locator » est successive, en ce sens qu'elle ne peut se traduire par un seul fait ; elle est multiple et ne peut s'accomplir une fois pour toutes. Mais les obligations du « locator » et du « conductor » se trouvant dans un état perpétuel de dépendance réciproque, la « merces » n'est due que proportionnellement au temps de la jouissance, tandis que, dans la vente, le prix est dû de suite, et cela, alors même que l'acheteur viendrait à ne pas pouvoir jouir de la chose achetée.

1. Ce point a été établi avec autant d'autorité que d'érudition par M. Henriot, conseiller à la Cour de cassation, dans son ouvrage sur les Mœurs juridiques et judiciaires de l'ancienne Rome d'après les poètes latins.



TITRE II

DE LA LOCATIO-CONDUCTIO RERUM

CHAPITRE PREMIER

DE L'OBJET DANS LE LOUAGE DE CHOSSES

Il y a *Locatio-conductio rerum*, lorsqu'une personne s'engage envers une autre, en échange de la « merces » qu'elle reçoit, à lui procurer la jouissance de sa propre chose. Toute chose corporelle, soit mobilière, soit immobilière, pouvait faire l'objet du louage à une condition, c'est qu'elle fût dans le commerce et considérée comme corps certain. Chacune d'elles, en effet, peut manquer à une personne qui ne peut ou ne veut l'acquérir, mais est désireuse cependant de s'en procurer l'usage ; elle parviendra au moyen du louage à donner satisfaction à ses désirs. Remarquons que nul ne peut devenir son propre « locator », prendre sa chose à bail, à moins cependant que le « locator » n'ait sur elle un droit susceptible d'être opposé au preneur, un droit

d'usufruit, par exemple, ou encore un droit de créancier gagiste. On peut louer une maison, un cheval... parfois même des choses moins utiles peuvent constituer l'objet d'un louage. Ainsi Juvénal nous donne à cet égard de curieux exemples. Il nous dit que, pour assister au spectacle, certaines femmes n'avaient pas honte de louer des toilettes et maints accessoires dont le poète nous donne le détail; elles louaient même des amies :

« Ut spectet ludos, conduit Cymbria vestem,
« Conduit comites, sellam, cervical, amicas. »
(Sat. 6.)

L'objet du louage doit être, avons-nous dit, considéré comme corps certain; d'où il résulte que les choses qui se consomment par le premier usage, ne pourront que rarement faire l'objet d'un louage, à moins qu'elles ne soient louées *ad pompam et ostentationem*, ce qui se présentait notamment pour les fruits qu'on louait pour la décoration des tables. L'usufruit, les *opera servi*, l'emphytéose, la superficie et, sous Justinien, le droit d'habitation sont, parmi les choses incorporelles, les seules qui par elle-mêmes puissent faire l'objet d'un bail principal et distinct; mais la location d'un immeuble comprend, à titre d'accessoires, les servitudes actives dont il est investi.

La preuve en est que le preneur est responsable de l'extinction de celles qu'il a laissées périr faute de les exercer (*Loc. cond.* D. L. 11 § 2.)

Le louage des choses se divise généralement en trois catégories, d'après la nature de l'objet : le louage des *objets mobiliers*, celui des *prædia urbana*, et celui des *prædia rustica*. Le preneur ou locateur, qui s'appelle, ainsi que nous l'avons dit, « *conductor* » en général, est spécialement désigné sous le nom d'*inquilinus* quand il s'agit du louage d'une maison, et sous celui de *colonus* quand il s'agit du louage d'un fonds rural. Ajoutons qu'à Rome, la durée des baux est ordinairement de cinq ans (Paul, L. 24 § 2 et 4, D. *Loc. cond.*), et que les *prædia rustica*, en tant qu'objet de louage, étaient loués, soit à des fermiers libres, soit à des colons partiaires. Quand un fonds de terre était loué moyennant le paiement d'une quote-part de la récolte, qui tenait lieu de « merces », la convention qui intervenait prenait le nom de bail à métairie ou *locatio partiaria*. Est-ce bien là un louage proprement dit ? Dans ce bail, ainsi que dans celui connu aujourd'hui sous le nom de cheptel, et dans la basse latinité sous les termes de *capitale*, *captale*, *catallum*, désignant le gros et le menu bétail, ainsi que dans notre bail à colonage partiaire, nous trouvons les éléments du contrat de société : apport commun, le bailleur donne un fonds de terre ou le troupeau, souvent des instruments aratoires, et le preneur son industrie. Le but recherché par les parties est un profit commun. Ces caractères ont déterminé plusieurs jurisconsultes à

regarder ces conventions comme se rattachant au contrat de société. Barthole¹, Fachin², se prononcent en ce sens ; Cujas se montre plus affirmatif encore : le paiement de la « merces » en nature lui paraît une considération déterminante. « Si quis « *colono agrum colendum det et partiantur fructus, non contrahitur locatio, sed societas : nam locatio fit mercede, non partibus rei.* » Deux raisons permettent cependant de douter que ce soit bien là le point de vue romain. Le colon partiaire porte, en effet, le même nom (*colonus*) que le fermier proprement dit, et le contrat lui-même s'appelle « locatio » ; et Ulpien, qui mentionne le colonat partiaire, se contente d'en signaler l'analogie avec la société : mais analogie n'est pas identité, et puis, nous constatons encore une différence essentielle : la société se dissout par la mort de l'une des parties, tandis que les obligations nées du bail à partage de fruits passent, activement et passivement, aux héritiers des parties³.

Le bail à ferme était recommandé par les économistes de l'antiquité ; il était très fréquent dans la pratique. Parmi les fermiers, les uns payaient en argent, les autres en nature. « Les baux, dit M. Troplong, présentaient à cet égard autant de diversité que chez nous.

1. BARTHOLE, *Societas dicitur cum colono partiario, sed locatio cum colono qui nummis colit*, sur la loi 25 au Dig. loc. cond.

2. FACHIN, liv. 1, chap. 82: *Inter colonum partiarium locationi contractum propriè non esse, sed potius societatis.*

3. M. ACCARIAS, *Précis de droit romain*, t. II.

CHAPITRE II

DES PACTES QUI SE RENCONTRENT FRÉQUEMMENT DANS LA *Locatio rerum*

Les pactes que l'on trouve parfois insérés dans les contrats de louage ont trait surtout à la location des fonds de terre.

Premier Pacte. — Le premier pacte consiste en ce que les parties conviennent entre elles que, si le champ ne reçoit pas la culture convenue, et aux époques déterminées, le « locator » pourra le re-louer, et le « conductor » garantira la différence, si la deuxième location est faite pour un prix moindre que la première.

Mais l'hypothèse inverse peut se présenter : la Loi 51 *Loc. cond.* D. prévoit la difficulté. Le « conductor » n'a pas cultivé comme il s'était engagé à le faire ; il ne tient pas ses promesses, et le « locator », usant du droit qu'il s'est réservé, loue de nouveau son fonds, mais cette fois pour un prix supérieur à celui de la première location : qui profitera de la différence ? Le « locator » doit-il en tenir compte au « conductor » ? Javolenus, qui a examiné la question, pense que non : nous partageons son avis. C'est en effet dans l'intérêt du « locator » qu'est intervenu le pacte ; c'est

pour le garantir de toute perte que les parties ont introduit la clause dont s'agit : mais il n'est jamais entré dans leur intention d'en faire une source de profit pour le « conductor » négligent. La solution contraire pourrait toujours résulter d'une convention expresse.

Deuxième Pacte. — « Le fermier, est-il convenu, ne doit ni couper, ni brûler les arbres, ni les laisser (*sinito*) couper, etc. » Quelle est l'étendue de cette formule ? Oblige-t-elle seulement le fermier à mettre obstacle à ce qu'un tiers commette un de ces délits, ou bien l'oblige-t-elle en outre à faire garder le bois de manière à les prévenir ? La Loi 29 D. *Locat. cond.* nous répond que, le terme « *sinito* » pouvant répondre aux deux alternatives prévues, le propriétaire est censé avoir voulu exiger de son fermier, non seulement qu'il s'abstint de toute dégradation, mais encore qu'il prît tous les soins possibles pour la conservation de ses arbres. La formule citée plus haut a donc la compréhension la plus étendue.

Troisième pacte. — C'est la convention par laquelle le propriétaire s'engage à recevoir pour un prix déterminé une certaine quantité de blé. S'il refuse l'offre qui lui est faite par la convention, et ne consent à aucune déduction sur le prix de la location, il peut réclamer le prix en entier ; mais alors le juge

doit estimer l'intérêt du fermier à payer plutôt en froment qu'en argent la portion du prix dont on est convenu. Si le fermier, de son côté, prétend payer en argent au lieu de donner du froment, on estime l'intérêt du propriétaire à recevoir le payement en nature.

Quatrième pacte. — Un domaine est loué, et en même temps, estimation est faite des instruments qui en sont l'accessoire : Proculus nous dit que cette estimation vaut vente (L. 3, *Loc. cond.*, D.). La loi 54 de notre titre rapporte une espèce dans laquelle nous trouvons ce pacte : Un esclave a été donné au fermier avec estimation, il est à ses risques ; aussi, nous dit Paul, si l'esclave vient à mourir, l'héritier du fermier devra en payer la valeur.

Cinquième pacte. — Il se dégage d'une décision des empereurs Valérien et Gallien, rapportée dans la loi 15 Code 4, 65. : « Vous avez été expulsée de la ferme par le propriétaire, Euphrosina ; vous pouvez intenter contre lui l'action *conducti*, et retenir ou exiger de lui la somme à payer au cas où serait méconnue la convention. » Nous voyons donc qu'il s'agit, dans l'espèce, d'une clause pénale convenue pour le cas où l'une des parties cesserait de rester, vis-à-vis de l'autre, dans les rapports créés par le contrat.

La portée de ce pacte est mieux précisée encore au Digeste : Séius locataire et Titius propriétaire conviennent que, si celui-ci expulse celui-là de sa terre, il devra lui payer dix; mais la même clause pénale oblige Séius à conserver pendant le temps convenu le domaine qu'il a loué. Séius, qui a loué pour deux ans, ne paie pas la *pensio*: peut-il être expulsé sans que Titius encourt la clause pénale? A cela Paul répond que, si le pacte est muet à cet égard, il convient néanmoins de penser qu'il prévoit le cas où le colon payerait la *pensio* et cultiverait convenablement. En effet, si le débiteur de la *pensio* réclamait l'émolument fixé par la clause pénale, le « locator » lui opposerait l'exception de dol.

CHAPITRE III

DES EFFETS DE LA « LOCATIO RERUM » ET DES ACTIONS QUI NAISSENT DU CONTRAT DE LOUAGE

SECTION PREMIÈRE

GÉNÉRALITÉS

Le contrat de louage engendre des droits et des obligations réciproques, et chacune des parties reçoit une action protectrice de ses droits qui est évidemment corrélative aux obligations de l'autre. L'action donnée au bailleur s'appelle *action locati*, celle accordée au locataire *action conducti*.

Il peut se faire qu'une personne réunisse les deux qualités de « locator » et de « conductor », et alors les deux actions correspondantes lui appartiennent. Il ne faudrait pas toutefois transformer cette formule, et dire qu'en vertu de la même convention, on pourrait avoir contre la même personne l'une et l'autre action à raison d'une chose unique, ce qui serait une erreur. Voici, d'ailleurs, l'espèce tirée de la loi 35 § 1, Dig. *Locat. conduct.* Nous avons un fonds commun, et nous étions convenus que chacun à notre tour, de deux années l'une et moyennant un prix déterminé, nous en jouirions à titre de location; quand ton année expirait, tu as volontairement

détérioré la récolte de l'année suivante : j'aurai contre toi l'action *locati* et l'action *conducti*. Cette solution se comprend, puisque le fonds est indivis ; pour la portion dont je suis propriétaire, j'ai l'action *locati*, et pour celle qui est à toi, l'action *conducti*.

Il pourrait arriver qu'une situation se produisît en sens inverse de celle que nous venons d'examiner, qu'une seule des parties se trouvât obligée et aussi une seule munie d'action. Comme accessoire d'un contrat de vente, on ajoute, par exemple, une location. Ainsi il a été convenu entre parties que l'acquéreur garderait, à titre de fermier, le fonds de terre qu'il a acheté, jusqu'au paiement du prix (L. 20 Dig. *Loc. cond.*) Le paiement du prix de vente pourra se poursuivre par l'action *venditi*, qui appartient au vendeur, mais ce dernier a en outre l'action *locati* pour obtenir le payement des fermages. Il ne saurait cependant être contraint par l'action *conducti* à faire des réparations, les risques de la chose ne sont plus à sa charge : en un mot, au point de vue de ses obligations, il n'est que vendeur, tandis que son cocontractant réunit à la fois les qualités d'acheteur et de preneur.

SECTION II

DES OBLIGATIONS DU LOCATEUR ET DE L'ACTION CONDUCTI

La première et principale obligation du « locator » est de faire jouir le preneur pendant un temps con-

venu, la durée du bail. *Præstare frui licere*, dit la loi 9 D. *Loc. conduct.*, et cette obligation de mettre la chose louée à la disposition du preneur de manière à ce qu'il puisse en user et percevoir les fruits, se trouve rappelée dans la loi 15 § 1 D. *Loc. cond.* Il ressort de là que le locataire a le droit de se faire délivrer la chose louée et d'en exiger l'entretien en bon état : il faut que sa jouissance puisse s'exercer. Une action en garantie lui est ouverte contre le « locator » qui s'est engagé à lui fournir une jouissance paisible. Et cette obligation du « locator » est une obligation successive et dont l'exécution renaît chaque jour ; aussi un cas fortuit qui met obstacle à l'usage de la chose vient-il à se produire, la « merces » n'est plus due, parce que la jouissance n'existe plus. Sauf convention contraire, le « locator » supporte les risques, et, à la fin du bail, le « conductor » a la faculté d'enlever de l'objet loué tout ce qu'il y a ajouté ou apporté à ses frais : ce sont ces droits que protège l'action *conducti*, que nous allons examiner en détail.

§ 1^{er}

DÉLIVRANCE ET ENTRETIEN DE LA CHOSE LOUÉE

1. — *Délivrance de la chose.* — Le « locator » doit livrer la chose objet du contrat, la mettre à la disposition du preneur pour que celui-ci puisse en jouir ;

il le rend détenteur, mais non possesseur : car la possession, pas plus que la propriété, n'est déplacée dans le louage. C'est avec tous ces accessoires nécessaires à sa jouissance et à son usage que la chose sera délivrée, par exemple, les harnais d'un cheval, les servitudes dont jouit la ferme. Dans la loi 19, *Loc. cond.* D., nous trouvons l'énumération d'un certain nombre d'objets considérés comme nécessaires, et spécialement ceux qui servent à la récolte des olives. La règle était constituée par les usages locaux, que les parties pouvaient modifier à leur gré. Les actions relatives à l'objet loué, mais qui sont nées antérieurement au contrat de louage, ne rentrent pas dans les accessoires. En supposant que le fait antérieur qui a donné naissance à ces actions rende impossible l'exécution du contrat, et qu'il n'y ait pas faute de la part du « locator », le seul résultat sera de dispenser le locataire de payer la « merces » : la cession de ces actions qui pourrait être faite au locataire ne saurait constituer l'exécution par le locateur du contrat du bail ; car ce que doit le locateur, c'est la jouissance de la chose louée et les actions sont insuffisantes à la procurer. Mais il est de toute justice, puisque le « locator » supporte les risques, qu'il conserve le bénéfice de ces actions.

Si, sans sa faute et par une circonstance indépendante de sa volonté, le « locator » se trouve dans l'impossibilité d'exécuter ses obligations, il n'est pas

tenu de dommages-intérêts; mais, s'il a reçu des fermages qui lui auraient été payés par avance, il doit les restituer, et, pour en obtenir le remboursement, le locataire a contre lui l'action *conducti*. Bien entendu que, s'il y a faute de la part du bailleur par ce qu'il aurait loué sciemment ou non la chose d'autrui, par exemple, il doit des dommages-intérêts. Au cas où la chose aurait été louée à deux personnes différentes, la question de préférence sera résolue par l'antériorité de la délivrance. En l'absence de conventions, c'est au lieu où se trouvait la chose au moment du contrat que doit se faire cette délivrance; la « merces » n'est due qu'à l'expiration de la jouissance ou aux termes convenus: le « locator » ne serait donc pas fondé à se refuser à faire la délivrance, sous prétexte qu'elle n'est pas payée.

A qui appartient le droit de chasse, au fermier ou au bailleur? Nous répondons au fermier, bien que la plupart des auteurs modernes adoptent la solution contraire ¹. La Loi 26 *De usu et fruct.* au Digeste décide que la chasse n'est pas un fruit, à moins qu'elle ne soit le seul produit du fonds: « Venationem fructus fundi negavit esse, nisi fructus fundi ex venatione constet. » Donc, concluent nos adversaires, en dehors d'un cas qui sera fort rare, le fermier ne peut prétendre au droit de chasse sur le fonds loué; il ne

1. MOLITOR, *Traité des obligations en dr. romain*, I, p. 651.

saurait considérer la chasse comme un accessoire nécessaire dont la jouissance doit lui être fournie. Ce raisonnement est-il exact? Nous ne le pensons pas.

Il n'est pas nécessaire, comme on l'affirme souvent, que la chasse soit un fruit pour que le fermier puisse en jouir. Quel est le droit de ce dernier? En vertu même de son contrat, le fermier a droit, non seulement au *fructus*, mais encore à l'*usus*: « *Usus fruendi pars est* », que cet *usus* lui fasse acquérir le *fructus*, ou qu'il lui procure des agréments compatibles avec la nature de la chose. Le fermier a le droit de passer, de circuler, de se promener sur les terres qu'il a louées: ce point nous semble incontestable, et le droit de chasse en découle naturellement. Le gibier est, en effet, la propriété du premier occupant, de celui qui s'en empare; et il n'y a pas à rechercher à qui appartient le terrain sur lequel le gibier a été tué: « *Nec interest feras bestias et volucres utrùm in suo fundo quisque capiat aut in alieno.* » (Inst. *De divis. rer.* § 12.) Le seul droit que puisse avoir le propriétaire du terrain, c'est d'empêcher de circuler sur son fonds. Or ce droit de circulation appartient au fermier, il lui appartient par la force des choses; et on n'ira pas prétendre que le fermier a bien le droit de circuler sur le fonds loué pour le cultiver et donner aux récoltes les soins qu'elles exigent, mais non pour s'y promener ni pour y chasser: ce serait établir une distinction bien subtile et qui ne se com-

prendrait guère. Notre conclusion est que le droit de chasse doit appartenir au fermier, à moins de soutenir, contrairement aux principes, que le propriétaire a un droit sur le gibier qui vit sur ses terres.

Nous trouvons encore un argument en faveur de la thèse que nous soutenons dans la place qu'occupe la Loi 26 précitée. Elle est insérée dans un titre qui traite des possesseurs de bonne et de mauvaise foi, et des restitutions qu'ils peuvent être contraints d'effectuer. Et ces restitutions comprennent, entre autres choses, les fruits que doivent rendre le possesseur de mauvaise foi, et le possesseur de bonne foi quand cesse sa bonne foi. La chasse n'est pas un fruit, dit la Loi 26 ; le possesseur de mauvaise foi ne devra pas restituer le gibier tué, qui est la propriété du premier occupant, quel qu'il soit. Et, si le possesseur de mauvaise foi n'est pas tenu de restituer le gibier qu'il a tué, ou plutôt sa valeur, comment soutenir que le fermier, qui est dans une situation infiniment plus favorable, qui détient régulièrement et légitimement le fonds loué, puisse être recherché pour le produit de sa chasse? Cette loi 26 constitue donc un argument *a fortiori* en faveur de notre système.

Au texte qu'invoquent nos adversaires pour nous démontrer que la chasse n'est pas un fruit, mais un produit du fonds, nous répondons par la loi 62

D. *De usuf. et quem*, dans laquelle Tryphoninus considère le gibier comme étant toujours un *fructus*. Ce qui est certain, c'est qu'en admettant que la chasse ne soit pas un fruit du fonds lui-même, c'est du moins un produit qui est obtenu à l'occasion de la détention du fonds ; c'est une partie de l'*usus*, et le bailleur doit, en conséquence, fournir cette jouissance à son fermier.

II. — *Entretien de la chose louée*. — La remise matérielle de la chose louée ne suffit pas ; il faut en outre, pour que la délivrance soit complète, que le locataire puisse exercer sa jouissance, et pour cela, que la *res locata* rende les services qu'on en attend, c'est-à-dire qu'elle soit en bon état. Si, pendant le cours du bail, il est nécessaire de faire des réparations, c'est au locateur qu'elles incombent (L. 15 § I, D. *Locat. cond.*) : cette obligation n'est que la suite de celle qui l'oblige à procurer au preneur la jouissance de la chose louée. Au nombre des causes qui donnent naissance à l'action *conducti*, Ulpien mentionne, en effet, le refus de faire à la ferme louée ou aux bâtiments qui en dépendent, les réparations nécessaires. La loi 19 § 2 impose également au bailleur le devoir de restaurer les pressoirs usés, et la loi 25 § 2, celle de remplacer les portes et fenêtres en trop mauvais état. Le « locator » n'est pas tenu, sans aucun doute, des réparations nécessitées par le fait du « conductor », et qui restent à la

charge de ce dernier : mais, jusqu'où s'étend son obligation ? La question présente quelque difficulté, et les interprètes ne l'ont pas unanimement résolue. Suivant les uns, le « locator » n'était tenu de faire que les réparations importantes, celles du menu entretien restant, comme charge de la jouissance, au compte du preneur ; et, pour arriver à cette solution, ils se basent sur un texte des sentences de Paul, où il est dit qu'un propriétaire peut demander compte à son fermier du dommage causé à son fonds ou par des détériorations pour défaut de culture, ou pour non réparation des bâtiments : « Fundi deterioris facti et cultura non exercitati et « ædificiorum non rectorum culpa arbitrio judicii domino a conductore sarciri potest ¹. » Ce texte, loin d'être précis, ne contient pas ce qu'on veut lui faire dire ; il se rapporte, selon toute probabilité, au cas où les dégradations sont le fait du « conductor ». Les jurisconsultes romains ne mentionnent nulle part dans leurs écrits la distinction établie par notre législation entre les grosses réparations et les réparations locatives. Si le « locator » refusait de faire les dépenses d'entretien nécessaires, le « conductor » pouvait, s'en charger provisoirement et en répéter ensuite le montant par l'action *conducti* (L. 55 § 1). Il pouvait encore demander la rési-

1. VAN VETTER, II. p. 12, § 230.

liation du contrat et des dommages-intérêts, s'il y avait lieu. (L. 25 § 2, D. 19-2.) Toutefois, le dommage devait être sérieux pour être pris en considération L. 27 : « Non enim tam delicatus esse debet conductor ut nullam prorsus incommodi partem subire velit ¹. »

§ 2

VICES DE LA CHOSE LOUÉE

La délivrance accomplie, certains vices ou défauts, cachés au moment du contrat, peuvent se révéler et mettre obstacle à la jouissance du preneur ; le « locator » en répond sans doute, mais reste à voir quelle est l'étendue de sa responsabilité. Si le vice est tel que le maître de la chose le connaissait ou devait le connaître, il sera tenu de payer des dommages-intérêts (L. 19 § 1, *Loc. cond.* D.). Sa bonne foi le rendrait inexcusable, et une réduction de la *pensio* proportionnelle à l'insuffisance de la jouissance, voire même une privation absolue si l'usage est devenu complètement impossible, seront la compensation du défaut de jouissance.

La loi 19 § 1, *Loc. cond.* D. que nous venons de citer, pose deux espèces :

Une personne a loué des tonneaux ignorant qu'ils fussent avariés, le vin s'est répandu ; elle sera tenue

1. FAVRE, *Rational. ad Pand* sur la loi 27, *Loc. cond.* D.

de tous dommages-intérêts. Voici l'autre espèce : Primus a loué des pâturages où croissent des herbes vénéneuses ; les animaux qui y paissent deviennent malades et meurent : Primus ne répondra de la perte du bétail que s'il a connu la mauvaise qualité des herbes de la prairie. Dans les deux cas, le « locator » ignorait les vices de la chose, et la solution est différente. N'y a-t-il pas, dans le premier cas, contradiction avec notre règle ? « Quelques auteurs, « dit Molitor¹, pensent que l'obligation du loca-
« teur de tonneaux qui a été de bonne foi, sort
« des règles générales de la garantie. Mais, je crois
« que l'on peut la ramener sous l'empire de ces
« règles, si l'on considère que le vice qui affecte
« les tonneaux donnés en location peut être connu,
« et que, partant, il y a faute à imputer au loca-
« teur qui l'a ignoré, tandis que ce n'est que par
« expérience que l'on peut reconnaître si un pré
« renferme des herbes vénéneuses. »

Pour nous, cette explication nous paraît fort juste, et il est assez vraisemblable que, dans la pensée de Labéon, Servius et Sabinus, qui acceptent la solution donnée à la deuxième espèce, les mauvaises herbes devaient apparaître pour la première année en quantité suffisante pour devenir dangereuses ; car, si le locateur avait pu se rendre compte de leur présence, il

1. MOLITOR, *Des obligations en Droit romain*, n° 566, t. 1.

ne serait pas plus excusable dans le deuxième cas que dans le premier, et sa responsabilité devrait être identique.

§ 3

GARANTIE DUE PAR LE BAILLEUR

Ainsi que nous l'avons vu, le bailleur, en échange de la « merces » qu'il reçoit, s'oblige à procurer la jouissance de la chose dont on est convenu ; il doit *præstare frui licere*. Si le preneur n'obtient pas la jouissance à laquelle il a droit, il a sans aucun doute son recours contre le « locator » ; et la responsabilité de ce dernier se trouvera plus ou moins engagée suivant les causes qui mettront obstacle à la jouissance du preneur. Nous avons donc à distinguer :

1° L'éviction a lieu en vertu d'une cause antérieure au contrat de louage. Le bailleur n'était pas propriétaire de la chose, et alors le preneur est dépossédé comme pouvait l'être tout autre ayant cause, même celui qui alléguerait une tradition fondée sur une juste cause (*L. proæ D. Locat. cond.*) Le « locator » n'aura pas le droit de réclamer le paiement de la « merces », qui représente une jouissance qu'il n'a pu procurer ; mais il devra, par l'action *conducti*, indemniser le locataire du dommage qu'il lui aura causé. Et nous n'avons pas ici à nous préoccuper de la question de savoir si le « locator » est de bonne ou de

mauvaise foi. Il s'est engagé à procurer au *conductor* un avantage convenu, et au moment du contrat il n'avait plus les droits suffisants pour s'engager ainsi dans les liens de cette obligation: il y a donc eu faute de sa part, et faute qu'il doit réparer¹.

Ulpien (L. 9. § I, D. *Loc. cond.*) apporte toutefois un tempérament à cette règle, et décide qu'il serait très juste de ne pas inquiéter le « locator », s'il était prêt à fournir au locataire évincé une autre maison aussi commode.

La loi 30 § 1 du même titre contient une disposition analogue, mais remarquons qu'il n'est ici question que des immeubles de ville: on ne voit pas de dispositions analogues en ce qui concerne les fonds de terre. Ce fait s'explique, pensons-nous, par la difficulté qu'il y aurait à procurer au fermier une terre identiquement semblable à la première, et sur laquelle il pût se transporter sans subir aucun dommage. Les terres qu'il est obligé d'abandonner auront été préparées, semencées; il y aura là pour lui autant de causes de pertes.

2° L'éviction peut prendre naissance dans une cause postérieure au bail: c'est le bailleur, par exemple, qui, propriétaire au moment du contrat, aliène la chose louée ultérieurement. Le titre de l'acquéreur prévaut contre celui du locataire et malgré son

1. M. LABBÉ, *De la garantie*; Revue pratique, 1865, t. XIX, p. 284.

antériorité, parce que ce dernier n'a pas de droit réel, à moins que l'acquéreur ne se soit obligé à respecter le bail. (L. 9 *Locat. cond.* au code.) Il faut cependant sous-distinguer le cas où l'éviction provient du fait du « locator » de celui où elle procède de son fait, mais en vertu d'une juste cause ou de la faute d'un tiers qu'il n'a pu empêcher de poursuivre l'éviction.

A. — *L'éviction provient du fait du locator.* — Il doit des dommages-intérêts au preneur. La Loi 25 § 1 (*D. Loc. cond.*) nous cite précisément le cas où le « locator » a vendu l'immeuble sans assurer, vis-à-vis de l'acheteur, la jouissance du fermier ou du locataire ; l'acquéreur n'est pas tenu de respecter le bail : « Emptorem quidem fundi necesse non est stare « colono cui prior dominus locavit, nisi eâ lege emit. »

Quelques jurisconsultes ont trouvé cette solution exorbitante. Elle leur a semblé, chez le bailleur qui prépare ainsi l'éviction du « conductor », une violation de la foi due aux conventions, et du principe que l'on ne saurait conférer à autrui plus de droits que l'on n'en possède.

Le « locator » autorise indirectement l'éviction du « conductor », c'est exact ; aussi répondra-t-il du préjudice souffert : mais, vis-à-vis du « conductor », l'acquéreur est un tiers ; il est à son égard absolument indépendant. Il a acquis une propriété, il a le droit de la revendre ; et, s'il n'est point obligé de

respecter les conventions intervenues entre le « conductor » et le « locator », bien qu'étant l'ayant cause de ce dernier, c'est parce que le « locator » ne s'est dessaisi d'aucun droit réel en louant sa chose ; elle était intacte entre ses mains, c'est dans ces conditions qu'il l'a transmise à l'acquéreur.

Toutefois, pour que l'acheteur puisse exercer ce droit d'expulsion, nous croyons qu'il faut qu'il soit réellement devenu propriétaire ; la qualité de simple créancier de la chose serait insuffisante. Et si l'acheteur a la possession de la chose sans en être devenu propriétaire, soit que le prix n'ait pas été payé et que le vendeur, n'osant pas suivre sa foi, ne lui ait pas accordé de terme, soit qu'il ne lui ait fait cette concession qu'en lui donnant une possession précaire, dont la Loi 3, C. 4, § 1 nous donne un exemple, l'acheteur, possesseur de la chose, mais non propriétaire, peut-il expulser le preneur ? Nous croyons qu'il faut répondre négativement à cette question, parce que le plus souvent la possession de l'acheteur équivaudra à une acceptation du preneur pour fermier ou locataire. L'avantage, en effet, qu'il recherchera dans la possession, consistera précisément à percevoir la « merces ». Et puis, si l'acheteur n'a qu'une possession précaire, il ne pourra inquiéter le locataire ; car ses actes réfléchiraient certainement sur le vendeur et ce dernier le menacerait de reprendre une possession qui n'est qu'une concession de pure bienveillance.

Dans la pratique, ces difficultés, paraît-il, se présentent assez rarement. Il est d'usage, en effet, d'ajouter un pacte auquel Loi 25 § 1, D. *Locat. cond.*, fait allusion par ces mots : *nisi eâ lege emit*. S'il s'agit d'une vente, le vendeur impose à l'acheteur l'obligation de respecter le bail existant. et les droits du locataire ; son intérêt est en jeu, puisqu'il évite ainsi les recours en garantie que le locataire aurait pu exercer contre lui au cas d'éviction. Le preneur lui-même peut se prévaloir de la clause insérée au contrat de vente, et exiger de son garant la cession de son action et même, sous Justinien, « utiliser », elle est censée l'être. Quand le bien objet du louage appartenait à l'État, le pacte entre le vendeur et l'acheteur était toujours sous-entendu (L. 50, D. 49, 14.)

Cujas regarde comme très ingénieux ce sous-entendu introduit par Papinien ; aussi, en rapportant son avis, le fait-il précéder de la phrase suivante :

« Papinianus, qui multa alia in jure invenit pro ingenio et eruditione suâ, multumque jus civile locupletavit. »

De son côté, le preneur n'est plus tenu vis-à-vis l'acheteur de respecter le bail qu'il a contracté avec le vendeur. Ce point ressort de la loi 32, D. *Loc. cond.*, où il est dit que si le fonds loué fait l'objet d'un legs, le fermier ne peut être contraint à conserver la culture de la terre, car l'héritier n'y a aucun intérêt, et que, par ailleurs, il n'existe aucun lien de

droit entre le preneur et le légataire. Mais, si les actions du bailleur sont cédées à l'acheteur, le preneur pourra être condamné à des dommages-intérêts envers le premier, s'il n'exécute pas son bail conformément aux conventions. De quoi pourrait-il se plaindre ? On lui doit la jouissance d'une chose ; il n'a rien à dire, rien à réclamer tant qu'il n'est pas troublé dans sa jouissance.

En résumé, les parties engagées dans le contrat de louage sont liées l'une vis-à-vis de l'autre : si le preneur est évincé par l'acheteur, le « locator » doit des dommages-intérêts. Le preneur, de son côté, en admettant qu'il ne soit pas troublé et qu'il n'ait aucun grief à élever contre le bailleur, refuse-t-il d'exécuter le bail, il indemniserà le bailleur, et la situation est égale de part et d'autre. Si l'acheteur ne s'est pas engagé à laisser le preneur jouir de l'immeuble loué, ce dernier pourrait sortir de l'incertitude qu'a fait naître cette situation et exiger, pour continuer le bail, un engagement de son nouveau propriétaire.

B. — Nous avons dit que l'éviction, tout en procédant du chef du bailleur, peut provenir d'une juste cause ou encore résulter du fait d'un tiers que le locateur n'a pu empêcher. Le preneur n'aura pas le droit de demander des dommages-intérêts ; l'action *conducti* ne lui servira, dans ce cas, qu'à obtenir la

remise des loyers impayés depuis l'époque du trouble, ou la restitution de ceux qu'il aurait payés pour ce temps. La Loi 15 § 9 (D. *Locat. cond.*) nous donne l'exemple suivant en ce qui concerne l'éviction provenant du bailleur, mais pour une juste cause. Julien suppose que j'ai loué mon fonds à Titius, qui décède laissant pour héritier un pupille qui, *auctoritate tutoris*, s'abstient de la succession. N'ayant pas d'action contre lui, je reloue mon fonds à une autre personne. Plus tard, le pupille se fait réintégrer dans la succession : il n'obtiendra pas de dommages-intérêts ; car j'avais de très justes motifs de relouer, puisque je n'avais pas d'action contre le pupille. Mais, dit le jurisconsulte, par l'action *conducti*, le pupille pourra se faire décharger seulement de l'obligation de payer les fermages. La Loi 23 de notre titre nous fournit l'exemple pour le cas où l'éviction provient du fait d'un tiers. Africanus suppose que le fonds que vous m'avez loué vient à être confisqué ; vous n'êtes tenu qu'à me restituer les loyers payés pour le temps pendant lequel ma jouissance n'a pu s'exercer. Si votre fermier a été troublé par vous dans sa jouissance ou par celui que vous pouviez empêcher, vous serez obligé envers lui en raison de l'intérêt qu'il avait à jouir, ce qui comprendra le manque de gain. Mais, s'il n'en est empêché que par quelqu'un dont la puissance et le crédit sont irrésistibles, vous ne serez tenu qu'à la remise des loyers à échoir ou à

la restitution des loyers perçus. C'est l'application des principes énoncés plus haut : là où il n'y a pas de faute, on ne saurait en principe trouver une cause de dommages-intérêts.

La Loi 60 § 1 (D., *Locat. cond.*) prévoit le cas où, une maison ayant été louée pour plusieurs années, un obstacle survient au cours du bail rendant impossible la jouissance pendant un certain temps, et disparaît ensuite. Ce pourrait être de grosses réparations à faire à un immeuble et dont on ne saurait différer l'exécution pendant plus longtemps. Le bailleur ne peut pas forcer le preneur à réintégrer la maison qu'il lui avait louée, à moins que, pendant la durée de l'éviction, qui a pu rendre impossibles les entreprises que son bail lui permettait de réaliser, le bailleur ne lui ait offert une habitation convenable. La « merces » ne sera donc due que pour le temps pendant lequel a eu lieu la jouissance, et remise en sera faite pour le surplus.

Comment s'apprécieront les dommages-intérêts ? Quel en sera le quantum dans le cas où il y aura un principe d'indemnité ? C'est la question qui nous reste à étudier.

Paul et Tryphonius (L. 7 et 8, *Loc. cond.*, D.) nous donnent la réponse. Je vous ai loué pour cinquante la maison d'autrui ; vous la sous-louez pour soixante à Titius, que le propriétaire évince : en agissant *ex conducto*, vous obtiendrez soixante. Mais Tryphonius

nous fait observer qu'il vaudrait mieux rechercher, non pas le prix de la sous-location, mais l'intérêt que peut avoir le sous-locataire à ne pas être évincé; cet intérêt peut en effet, dans l'exemple ci-dessus, dépasser soixante. On saura par là même dans quelle mesure sera tenu envers lui le locataire principal; et, par suite, l'évaluation des dommages-intérêts que celui-ci pourra réclamer au propriétaire sera indiquée. On peut établir comme règle générale que les dommages-intérêts auxquels le locataire évincé a droit, et qu'il peut réclamer par l'action *conducti*, sont égaux à la perte qu'il subit et augmentés des bénéfices qu'il a été empêché de réaliser.

Une autre conséquence de cette obligation qui incombe au bailleur de procurer la jouissance de la chose louée, est la remise de la « merces » en cas d'insuffisance de récolte. Il semble que les bonnes chances sont toutes pour le fermier et qu'elles échappent au bailleur. On est tenté, au premier abord, de s'étonner que le fermier puisse demander sa décharge du paiement de la « merces », parce qu'une tempête a ravagé ses récoltes en tout ou en partie, alors que, si le temps est favorable et qu'il y ait abondance et qualité extraordinaires, le propriétaire ne viendra point partager ces profits. Cette objection disparaît cependant devant ce principe qui domine toujours la matière, à savoir que l'obligation essentielle du bailleur consiste à faire jouir le locataire. Les récoltes

sont exceptionnellement belles et abondantes ; l'obligation du locateur n'est pas dépassée pour cela, et il ne saurait prétendre une part dans les profits du fermier, sous prétexte que de tels bénéfices n'étaient pas vraisemblablement prévus. Mais, du jour où le fermier cesse de jouir, le bailleur n'a plus le droit aux fermages ; et, si une partie de la récolte est compromise, la *pensio* ne lui est pas due entièrement. Toutefois, il faut bien remarquer que le fermier ne peut, par l'action *conducti*, obtenir autre chose que la remise de la *pensio*. Le « conductor » poursuivra donc la remise de ses fermages et rien au delà : mais à quelles conditions l'obtiendra-t-il ?

1. — Il faut que la perte résulte d'un cas de force majeure, « vis cui resisti non potest », dit Servius (Loi 13 § 2 D., *Locat. cond.*) ; et le jurisconsulte nous cite, à titre d'exemple, le cas où les champs seraient ravagés par les inondations d'un fleuve, par l'invasion ennemie, voire même par une troupe d'oiseaux qui viendrait s'abattre sur le champ et le dévaster. Le fermier ne pouvait éviter ces calamités, mais il n'avait pas dû les prévoir. Et c'est là, suivant nous, ce qui explique pourquoi le jurisconsulte Ulpien laisse à la charge du fermier une perte partielle, mais importante, subie par suite de vices inhérents à la chose ; tandis que, si la perte est totale, il la met au compte du propriétaire. Le fermier a pu prévoir que les mauvaises herbes et les vers endommageraient sa

récolte ou qu'une partie de son vin serait perdue ; mais ce qu'il n'a pas prévu, c'est la perte entière de la récolte, et il refusera de supporter un malheur dont il n'a pas entendu assurer les risques. Voilà ce qu'on peut induire des expressions du texte : « Si « vero nihil extra consuetudinem acciderit damnum « coloni esse..... si uredo fructum oleæ corruerit, « aut solis fervore non assucto id acciderit damnum, « domini futurum. »

2. — Est-ce que toute perte peut donner naissance à une action en recours contre le bailleur, au profit du fermier, pour obtenir la décharge de son prix de fermage ? Non ; il faut pour cela que la perte soit de quelque importance, « si plus quam tolerabile est læsi fuerunt fructus » (L. 25 § 6, D. *Loc. cond*)

3. — Le fermier fait les fruits siens par la perception. A ce moment ils lui appartiennent, constituent sa propriété. Il a donc eu la jouissance de la chose louée, puisqu'il en a recueilli les fruits qu'elle a produit. Comme conséquence, nous concluons que la perte qui peut amener la remise de la « merces » doit précéder la perception des fruits : les faits postérieurs à cet acte ne sauraient engager la responsabilité du locateur.

4. — La remise qui s'opère à la suite de dommages causés aux fruits n'est que provisoire ; et, si les récoltes suivantes compensent la perte, le propriétaire qui a consenti une remise de fermage à son

preneur pour la stérilité d'une année, pourra réclamer les fermages dont il l'a déchargé, se fût-il servi même des mots donation : « Etsi verbo donationis « remiserit quasi non sit donatio sed transactio. »

5. — Les parties ont pu, dans leurs conventions, déroger à toutes ces règles et, d'accord entre elles, décider que le fermier prendrait tous les accidents à sa charge : il ne peut nullement se plaindre, il subit la loi qu'il s'est faite.

En terminant, nous dirons que la Loi 25 § 6 (D. *Loco cond.*) limite ces questions de remise de fermages au cas où ils sont payés en monnaie. Dans le bail à colonage partiaire, à partage de fruits, il n'y a pas de réduction possible, puisque maître et fermier forment entre eux une sorte de société : ils partagent les profits et les pertes.

Nous ajoutons qu'en ce qui concerne la garantie et ses conséquences, le « conductor » peut, dans certains cas, intenter l'action « conducti » pour obtenir une remise de fermages, bien qu'il jouisse entièrement de la chose louée. La loi 30 § 1, D. 33, 2. nous donne comme exemple le cas où le maître a légué à son fermier l'usufruit du fonds qu'il exploitait ; le fermier intentera l'action « conducti » pour obtenir décharge des loyers, parce que, s'il a encore la jouissance, ce n'est plus en vertu de son bail, mais comme usufruitier. La Loi 9 § 1 D. *Locat. cond.* nous en donne un autre exemple.

§ 4

DROITS DU PRENEUR SORTANT

Dans le contrat de louage, les rapports des parties sont réglés *bonâ fide*. En conséquence, si le « conductor » a, pendant la durée de son bail, fait diverses modifications ou additions à la ferme ou à la maison qu'il louait, et qu'elles en fussent inséparables, elles resteront au « locator » à la fin du bail ; mais celui-ci sera tenu d'en indemniser le « conductor ». La Loi 61 *proæ Loc. cond.* D. nous en fournit un exemple : « Un fermier avait planté des vignes dans le champ qu'il louait sans en être convenu avec le propriétaire ; ce dernier ayant, par suite de cette amélioration, fait la location suivante à des conditions plus avantageuses, fut obligé de tenir compte au fermier de ses dépenses ».

Si les dépenses étaient purement voluptuaires ou inutiles, le preneur ne pourrait rien réclamer.

Peut-être les dépenses, tout en présentant un caractère d'utilité, peuvent-elles être enlevées sans aucune espèce de dégradation. Il est loisible, dans ce cas, au preneur d'agir par l'action *conducti* pour contraindre le bailleur à les lui laisser enlever ; mais, par la *cautio damni infecti*, il doit en même temps s'engager à rendre les lieux intacts. (L. 19 § 4, *Loc.*

cond.) Mais la loi 55 § 1 de notre titre semble décider autrement : si le locataire a fait des améliorations, constructions ou arrangements utiles, sans s'être assuré de l'agrément du « locator », il pourra agir contre lui *ad recipienda quæ impendit*. Diverses explications ont été fournies pour concilier ces deux lois. Pothier explique la seconde par la première ; pour lui, le locataire aurait seulement la faculté d'enlever ses impenses. Cette opinion sacrifie le sens de la loi 55 § 1, et doit être écartée.

M. Pellat suppose que les deux textes prévoient des hypothèses différentes : dans le cas prévu par la loi 55 § 1, le propriétaire paiera, soit la plus-value, soit les déboursés à son choix ; mais, s'il ne peut opérer le remboursement sans vendre le fonds qu'il tient à conserver, l'équité veut que le constructeur puisse seulement enlever les additions qu'il a faites ; ce dernier cas serait celui de la loi 19 § 4¹. La théorie de M. Pellat est peut-être trop favorable au locataire. Elle est basée sur des distinctions établies par la loi 38 au D. VI, 1, et assimile le locataire au constructeur de bonne foi ; mais ce titre ne lui convient pas. Nous pensons, pour notre part, que la loi 55 § 1 prévoit l'hypothèse d'additions inséparables de la chose, comme dans la loi 61. Alors, s'il est manifeste que le propriétaire a profité des amé-

1. M. PELLAT, *Commentaire du livre VI des Pandectes* (p. 337).

liorations, il tiendra compte au preneur de ce que la bonne foi exige ; si, au contraire, les améliorations peuvent être enlevées, le bailleur ne saurait être tenu à les conserver et à en payer la valeur au preneur, qui les a faites de son gré : ce serait l'espèce prévue par la loi 19 § 4.

Cette obligation, pour le « locator », de laisser le « conductor » enlever ses impenses utiles, ou de lui rembourser les impenses utiles et nécessaires qui ne sont pas séparables, s'explique, quant aux dépenses utiles, par l'intention présumée des parties, et, quant aux dépenses nécessaires, par cette considération que le bailleur devait lui-même les faire. Il y avait, en outre, des dépenses nécessaires dont la loi imposait au preneur l'obligation de faire l'avance, lorsque le propriétaire ne les faisait pas. La loi 1 § 3, D. *De viâ publicâ*, nous cite à cet égard celles qui avaient pour objet l'entretien et la réparation de la voie publique le long de la maison louée : « Qui-
« cunque autem mercede habitant, si non construat
« dominus, ipsi construentes computant dispendium
« in mercedem. »

Si la *merces* payée, le « locator » s'opposait à ce que le locataire enlevât ce qu'il avait droit d'emporter, ce dernier obtenait l'*interdit migrando* (L. 1 § 1, D. 43-32) pour faire respecter son droit, quand même les objets qu'il prétendait enlever n'auraient pas été à lui, comme le fait remarquer la loi 2 du même titre, mais lui eussent été prêtés ou déposés.

Outre l'action *conducti* qu'a à sa disposition le preneur pour rentrer en possession de ses impenses utiles et nécessaires, ou se faire donner tout au moins une indemnité de ses impenses, n'a-t-il pas aussi un *jus retentionis* ? La loi 12 D. 43-16 nous dit *in fine* que, dans certains cas, le « conductor » peut à bon droit ne pas se dessaisir de la chose ; c'est le même avantage qu'accordent au commodataire les lois 15 § 2 et 59, D. 47-2, à raison des dépenses nécessaires qu'il a faites sur l'objet. Il est probable que c'est également dans les mêmes conditions que la loi 12 précitée permet au locataire d'exercer son droit de rétention sur la chose. Nous pensons donc que le « conductor » a un droit de rétention sur la chose louée pour les impenses qu'il a faites en l'acquit du « locator », et qui eussent été à sa charge s'il n'en avait fait l'avance. Peut-être, accordait-on ce droit au « conductor » pour les améliorations faites à la chose louée, et pour vaincre la résistance du « locator » qui refusait de laisser enlever les additions faites à cette chose ; mais, en l'absence de texte, il est difficile de préciser exactement dans quel cas il y avait lieu au droit de rétention et dans quel cas, au contraire, ce droit faisait défaut.

§ 5

NATURE DES DROITS DU PRENEUR

Il est à remarquer que, dans le droit romain, le contrat de louage n'a jamais été considéré comme pouvant être l'origine, la cause d'une translation de propriété. Le « conductor » ne peut prétendre à aucun droit réel sur la chose qui lui est livrée à titre de louage ; il a purement et simplement un droit de créance contre son bailleur ¹. Il n'a même pas la possession de l'objet de la location, et sa détention n'est qu'une détention opérée pour le compte du propriétaire, dont il est l'instrument. La rigueur des principes, dont les jurisconsultes romains se montrent si scrupuleux observateurs, les a conduits à considérer les droits du preneur comme de simples droits personnels ; et, il faut l'ajouter, la pratique ne leur a vraisemblablement jamais fait sentir le besoin de leur reconnaître un caractère de réalité. En droit romain, les contrats ne conféraient pas de droits réels ; ils n'engendraient que des obligations. C'est ainsi que la vente mettait à la charge du vendeur l'obligation de procurer à l'acheteur la chose objet du contrat ; que le louage qui, primitivement, se confondait

1. M. DEMANGEAT, *Cours de droit romain*, t. 2, p. 319.

avec la vente, et qui a toujours conservé avec elle la plus grande analogie, créait à l'encontre du bailleur l'obligation de procurer la jouissance de la chose louée.

Quels sont donc les effets de la *locatio conductio* entre les parties ? C'est de produire des obligations, dont la principale est pour le bailleur de procurer au preneur la jouissance de la chose pendant toute la durée du bail : ce qu'expriment les termes consacrés pour déterminer le devoir du « locator » : *præstare uti, frui licere*, expressions qui nous montrent l'obligation pour le « locator » de procurer la possibilité de recueillir les fruits plutôt que celle de lui en procurer la possession ou la propriété ¹. Or, ce qui est obligation pour une personne est créance pour une autre ; les mots créance et obligation expriment les deux faces inverses d'une seule et même chose ; et le lien de droit qui unit ici les contractants l'un à l'autre, répond bien à la définition qu'on donne généralement de l'obligation : rapport juridique existant entre deux personnes dont l'une est spécialement tenue de procurer à l'autre le bénéfice d'un fait ou d'une abstention d'un fait déterminés ou susceptibles d'estimation. Il n'y a pas assujétissement de la chose louée à la personne du locataire (*subjectio rei*), mais bien un

1. M. LABBÉ, *Etude sur quelques difficultés relatives à la perte de la chose due*.

devoir d'une personne envers une personne (*officium personæ*). On dit du locataire que *naturaliter possidet* ou que *tantum detinet*, ou qu'il est *in possessione*, ou même que *non possidet* (Papin, L. 49; Ulpien, L. 12; Paul, L. 3 § 3 *De possessione*). Que devient, en effet, le droit du « conductor » en présence d'un ordre arbitraire de déguerpissement donné par le « locator » ? Le « conductor » aura-t-il le pouvoir de se faire maintenir en jouissance contre le gré du bailleur, ou bien ce dernier va-t-il trouver dans la loi un moyen de droit pour le contraindre à délaisser ? Dans notre droit, il pourrait se faire maintenir dans sa jouissance *manu militari*, mais en droit romain la solution était différente : l'action « conducti » est une action essentiellement personnelle ; et, pour que le « conductor » pût arriver à un semblable résultat, il aurait fallu qu'il fût muni d'un droit réel, ou que la procédure en vigueur s'y prêtât. Or, d'une part, il ne nous semble pas que l'exécution *manu militari* fût possible à l'époque classique ¹, et, d'autre part, le locataire n'avait, sur le fonds loué et qu'il détenait, ni possession comme le créancier gagiste, ni quasi-possession comme l'usufruitier : il n'avait acquis sur la chose aucun droit opposable au bailleur, et le fonds n'était entre ses mains que selon le bon vouloir de ce dernier. Au bailleur seul appartenaient et la propriété et

1. ACCARIAS, *Cours de droit romain*, t. 2, p. 1142.

la possession ; à lui seul l'action pétitoire, à lui seul les interdits possessoires. Le preneur ne pouvait jouir que par lui : son droit n'était qu'une créance. Et telle est si bien la nature de son droit que, si des actes dommageables ou malveillants atteignent l'objet de ce droit, ce n'est pas lui, mais bien le bailleur qui poursuivra les auteurs du dommage ; le bailleur seul pourra intenter les actions tendant à la *rei persecutio*, telle que la *condictio furtiva* (L. 1, D. XIII, 1), ou à la *tam rei quam pœnæ persecutio*, comme l'action de la Loi Aquilia (L. 2, § 6, D. IX, 2). Les tiers peuvent élever des prétentions, soit à la propriété de tout ou partie de la chose louée, soit à des démembrements de la propriété. Le preneur n'a pas qualité pour agir, il est obligé de dénoncer ces actes au bailleur ; c'est pour lui un devoir qui ressort de la *custodia* : faute de le remplir, il supporterait le dommage causé par cette négligence. (L. 13, 7, D.) C'est, en effet, contre le possesseur que les voies de fait ont été dirigées ; le locataire n'est que l'instrument du possesseur, c'est-à-dire du bailleur, qui devra réparation au locataire, dont le droit à une jouissance paisible est incontestable (L. L. 24 *in fine* et 33).

La nature des droits du preneur dans le contrat de louage ressort bien encore de la situation qui lui est faite au cas de vente du fonds loué : « Emptorem non « est stare colono necesse, nisi eâ lege emit cui prior « dominus locavit », décide la loi 9, C. 4, 65. L'acqué-

reur possède, en effet, le droit réel le plus absolu ; son droit est un *jus in re*, tandis que le preneur n'a qu'un droit personnel ; s'il avait eu un droit réel, il n'eût pas été possible de faire prévaloir celui de l'acquéreur sur le sien antérieur de date : l'acquéreur n'était donc pas tenu de respecter les droits du « conductor » : on l'y obligeait nous l'avons vu, au moyen d'une clause spéciale, que ses avantages rendirent d'un usage fréquent. Quelle obligation, en son absence, eût pu empêcher l'acquéreur de revendiquer l'objet de sa propriété ? aucune. Mais, peut-on dire, comment un ayant cause du « locator » peut-il prétendre avoir un tel droit ? La réponse, nous la connaissons, nous l'avons déjà faite en étudiant la garantie due par le bailleur. Le « locator » ne s'est dessaisi d'aucun droit réel en louant sa chose ; elle était intacte entre ses mains, et il la transmet telle à l'acquéreur qui reste complètement étranger au droit de créance dont le « conductor » est titulaire. On ne peut pas invoquer ici la règle : « Nemo ad alium potest transferre plus juris quam ipse habet. » Nous avons vu, en effet, que le « conductor » n'avait aucun droit opposable au bailleur, et que le fonds n'était entre ses mains que selon le bon vouloir de ce dernier : sa situation est identique entre les mains de l'acquéreur. Et la raison de ce droit d'expulsion est « quia colonus non habet jus in re quam conduxit ; legatarius verò donatarius fructuarius, *emptor* habent jus in

re, et meriti igitur præferentur colono¹. » Ces considérations ont amené les jurisconsultes à déclarer le locataire fondé à former une demande en réduction de la « merces », lorsqu'un cas de force majeure a amoindri sa jouissance : la jouissance a été incomplète, il doit y avoir diminution proportionnelle de la « merces », et notamment au cas de bail à ferme si les récoltes ont été en partie détruites, parce que le « locator » s'était engagé à procurer la jouissance d'une chose suffisamment frugifère, et qu'il ne procure que la jouissance d'une chose insuffisamment frugifère. Telles sont les conséquences logiques inévitables des rapports contractuels existant entre le « locator » et le « conductor », et des principes constitutifs de la théorie du louage en droit romain.

SECTION III

DES OBLIGATIONS DU PRENEUR ET DE L'ACTION LOCATI

Le preneur est de son côté tenu de plusieurs obligations envers le locateur ; elles sont au nombre de trois. Il doit : 1^o payer la « merces » ; 2^o jouir de la chose louée en bon père de famille, et enfin, 3^o rendre la chose louée en entier à la fin du bail, sauf, bien entendu, le cas de perte fortuite. Et pour sanctionner ces diverses obligations, le « locateur » a à sa disposition l'action *locati*.

1. CUIAS, *Ulpian respons.*, lib. 2, sur la loi, 120.

§ 1^{er}

PAYEMENT DE LA *merces*

Le preneur est tenu d'acquitter le paiement de la « merces » dans les proportions et aux conditions convenues entre parties lors de la passation du contrat de louage. Le terme de « merces » est le nom spécial employé en cette matière pour désigner le loyer, ainsi que nous l'avons vu ci-dessus. Plus spécialement encore, le loyer s'appelle *reditus* ou *pensio*, termes qui indiquent bien qu'il est payable périodiquement. La « merces » se décompose donc en une série de prestations exigibles à des époques périodiques, par exemple, tous les ans; à leur échéance l'action « locati » sera justement intentée. Cette action pourrait même être intentée avant l'échéance si, contrairement aux conventions, le preneur abandonnait le fonds loué avant le terme fixé : c'est le cas prévu par les lois 55 § 2 et 24 § 2. *Locat. cond.* D.

Mais à l'action « locati », le « locator » pourrait se voir opposer l'exception de dol s'il refusait d'indemniser le fermier de ses impenses. (L. 61, D., *Loc. cond.*) L'emphytéote ne pourrait pas opposer cette exception de dol, et cela, parce que les dépenses qu'il fait doivent rester entièrement à sa charge.

Le louage appartenant aux contrats de bonne foi,

il conviendrait d'ajouter à la « merces » les intérêts courus depuis la « mora » (L. 17 Code 4, 65); à moins que les parties ne soient convenues entre elles que ces intérêts courraient à partir de l'échéance faute de paiement à cette époque, auquel cas il y aurait lieu de suivre la loi des parties (L. 17 § 4, D. 22, 1.)

Quant à la question de savoir si le prix était portable ou quérable, certains juriconsultes ont prétendu qu'exceptionnellement, le prix était portable ¹. Nous ne partageons pas cet avis, et nous croyons qu'il est plus sûr de s'en tenir ici à la solution passée en règle commune, et de dire que la « merces » était simplement quérable.

§ 2

JOUISSANCE DE LA CHOSE LOUÉE

Le « conductor » ou preneur doit jouir de la chose louée en bon père de famille, il doit, en conséquence, ne pas désertier la culture et l'exploiter comme le ferait un homme soigneux et diligent. De cette obligation découle une conséquence, c'est que le « conductor » doit veiller à la sauvegarde des droits dont la chose louée a été l'objet (L. 11 § 2, D. *Loc. cond.*)²: par exemple si un fermier négligent a laissé s'étein-

1. MOLITOR, *des Obligations en droit romain*.

2. MOLITOR, *op. cit.*, t. 1, n° 207.

dre par non-usage un droit de puisage ou de pacage, il en est responsable, et doit également avertir le « locator » des usurpations qu'un tiers a pu commettre sur sa propriété. Cette obligation de jouir en bon père de famille ne consiste pas seulement pour lui à faire tout ce qu'aurait fait un homme soigneux et diligent, elle limite en outre son action. C'est ainsi que le « conductor » est obligé de conserver à la chose louée sa destination, bien que, peut-être, on dût trouver avantage à la changer.

§ 3

RESTITUTION DE LA CHOSE LOUÉE

La jouissance finie, le terme expiré, le « conductor » doit représenter intacte la chose qui a fait l'objet du contrat de louage. Cette restitution ne saurait être retardée sous prétexte d'une contestation du droit du « locator »; elle doit être immédiate, sauf au « conductor », après y avoir satisfait, à faire reconnaître en justice le droit dont il se prévaut. C'est la règle indiquée au Code (L. 25, 4, 65.) Il ne suffit pas de restituer la chose, il faut la restituer intacte; et pour arriver à ce résultat, le preneur a dû prendre soin de l'objet loué, éviter les détériorations matérielles, les dégradations. C'est le devoir que lui impose la loi 2 § 2, D. *Locat. cond.*, loi que com-

plète la loi 25 § 2 du même titre. Il doit également, avons-nous dit ci-dessus, veiller à la sauvegarde des droits inhérents à l'objet de la location; et si, par suite de sa négligence, la chose a subi une diminution entre ses mains, il en sera déclaré responsable. Mais sera-t-il tenu de toute espèce de faute, quels qu'en soient la gravité et l'auteur? Le contrat de louage étant un contrat de bonne foi, le « conductor » devra, comme le « locator », répondre d'une simple négligence *culpa in omittendo*; et, puisque le contrat a été fait dans l'intérêt commun des parties, le preneur est tenu de la *culpa levis in abstracto*, c'est-à-dire de la faute que n'eût pas commise le *bonus paterfamilias*. De plus, les contrats de bonne foi contiennent une clause qui, si elle n'était pas écrite en termes formels, était au moins sous-entendue : c'était la clause *dolum malum abesse abfuturumque esse*; de sorte que si le preneur ne remplit pas son obligation de restituer, de mauvaise foi, il doit non seulement la valeur de la chose, mais celle qu'estime en justice le « locator ». Faculté est toutefois laissée au juge de réduire la demande ou de fixer un maximum (L. 5 D., 12, 3). « Qui servum conductum vel aliam rem « (*non immobilem*) non restituit, quanti in litem jurtum fuerit damnabitur » : tels sont les termes dans lesquels la loi 48 § 1, D. *Loc. cond.*, sanctionne l'obligation de restituer qui incombe au « conductor ». Il est à remarquer que cette loi ne s'applique qu'aux

meubles, aux choses que le preneur peut facilement faire disparaître et cacher pour se soustraire à leur restitution. La même sanction n'est plus utile quand il s'agit d'immeubles, par cette raison que la fraude n'est plus à craindre, le « conductor » pouvant toujours être contraint par force ou autrement à abandonner la possession de la chose louée.

Maintenant, se pose la question de savoir dans quelles limites le « conductor » est responsable du dommage dont il n'est pas l'auteur. On peut dire, d'après les textes du Digeste, que la responsabilité du « conductor » n'existe qu'autant qu'il a quelque faute personnelle à se reprocher.

Ainsi Julien (L. 19, D., XIII 6) dit-il : que les preneurs ne sont pas tenus du dommage causé par d'autres, parce que la surveillance la plus exacte ne saurait empêcher la malveillance d'autrui. C'est avec raison cependant qu'Ulpien trouve dans la décision de Marcellus sur ce sujet un tempérament à celle de Julien. On peut agir en responsabilité contre le « conductor », quand il a pu préserver la chose du dommage, ou qu'il a confié la garde de la chose louée à l'auteur même du dommage (L. 41, D. 15, 2.) Cette solution est exacte puisque, dans les deux cas, il y a eu négligence de la part du « conductor » ou preneur. C'est d'après les mêmes principes qu'Ulpien décide dans la loi 11, D. *Loc. cond.*, que si l'une des personnes introduites chez le locataire,

esclave, parent ou étranger, cause un dommage à la chose louée, le « conductor » ne sera personnellement tenu que s'il a eu tort d'admettre chez lui l'auteur du méfait, sinon il devrait seulement céder les actions qu'il peut avoir contre lui.

Il est bien évident que le « conductor » ne saurait être rendu responsable du dommage causé par cas fortuit, force majeure ou autres équivalents ; mais il doit pour cela prouver le cas fortuit et, de plus, n'avoir aucune faute à se reprocher. C'est pourquoi Labéon déclare responsable celui qui, contrairement aux conventions, a introduit dans l'immeuble loué des matières inflammables qui ont été la cause de l'incendie (L. 11 § 4, D. *Loc. cond.*). Pour le même motif, le « conductor » serait responsable de la destruction des arbres provenant d'un voisin qu'il aurait provoqué (L. 25 § 4, D. *Loc. cond.*)

Des dérogations à ces règles peuvent résulter des conventions ; c'est ainsi que le « conductor » peut prendre à sa charge le risque des cas fortuits, comme le dit Julien d'après la loi 9 § 2, D. *Loc. cond.* Cette condition est sous-entendue, et existe de plein droit si la chose louée a été remise au « conductor » avec estimation (L. 52, § 2, D., *Loc. cond.*)

Nous devons ajouter que la restitution ne doit jamais porter sur les profits que le locataire a tirés de la chose louée, notamment sur les condamnations

prononcées contre le voleur, et qui sont peut-être du double ou du triple de la valeur de l'objet enlevé.

SECTION IV

DE QUELQUES GARANTIES PARTICULIÈRES FOURNIES PAR LE « CONDUCTOR »

Ces garanties, qui sont fournies par le preneur, sont réelles ou personnelles : réelles s'il s'agit d'un gage, personnelles s'il s'agit d'un fidéjusseur. Le fidéjusseur peut répondre, non seulement du prix de fermage, mais encore des intérêts de ce prix. D'après le jurisconsulte Paul, tout dépend de la teneur de son engagement, qui peut être plus ou moins compréhensive. (L. 54, D. *Loc. cond.*) L'engagement du fidéjusseur, contracté *in omnem causam conductionis*, semble avoir une portée absolue, l'obligeant à rendre le « locator » complètement indemne. Quant à la question de savoir si le gage ou le fidéjusseur présentés par le sous-traitant au fermier principal, répondent de la dette de celui-ci envers le « locator », il ressort des lois (53 et 24 § 1, D. *Loc. cond.*) que le « locator » peut exercer son droit sur les récoltes, comme si elles avaient été recueillies par le fermier principal. Là s'arrête son droit, il ne s'étend pas aux objets qu'a pu donner le sous-traitant en garantie au locataire principal. Nous supposons qu'il s'agit

d'un héritage rural; les choses apportées dans la maison du sous-locataire d'un immeuble urbain, forment le gage du « locator », ce n'est que le résultat d'une convention tacite sous-entendue entre le propriétaire et le sous-locataire (L. 11 § 5, D. 13, 7.) Le fidéjusseur fourni par le sous-locataire au locataire principal n'étant pas tenu envers le « locator », celui-ci n'aurait d'autres ressources, en cas d'insolvabilité du locataire, que de se faire céder, par la *procuratio in rem suam*, les actions de ce dernier, tant contre le sous-locataire que contre le fidéjusseur.

S'il y a tacite réconduction, le fidéjusseur cesse d'être tenu ; quant au gage, il disparaîtra toutes les fois qu'il nécessitera l'intervention d'un tiers qui est resté étranger à cette convention (L. 13 § 11, D. *Loc. cond.*) A l'origine, le « conductor » était obligé de transférer la propriété de l'objet engagé au « locator », plus tard, il conserva la propriété, mais la translation de la possession était encore nécessaire : de là tous les inconvénients résultant pour le preneur de la privation des choses les plus essentielles. C'est pourquoi le prêteur Servius permit d'affecter au paiement de la *pensio*, et par simple convention, tous les objets introduits dans la ferme ; mais il fallait préciser sur quels objets portait le droit de gage. Quant aux fruits, ils étaient tacitement engagés pour sûreté du paiement des fermages : *Tacite intelliguntur pignori esse domino fundi locati* (L. 7, D. 20, 2). L'action

mise à la disposition du « locator » pour faire valoir son droit de gage constitué par le seul consentement fut appelée Servienne ; et cette heureuse innovation ne resta pas restreinte aux rapports du fermier et du propriétaire : elle fut étendue, sous le nom d'action quasi-servienne, à toute espèce de gage.

Si le propriétaire ignore que certains meubles introduits dans sa maison n'appartiennent pas au locataire, peut-il exercer son droit sur eux comme il exercerait son privilège dans notre droit ? A cette question, il y a lieu de répondre négativement, croyons-nous, parce que ce droit de gage du propriétaire est fondé sur l'idée d'une convention tacite ; or le locataire ne peut pas constituer un gage sur un objet qui ne lui appartient pas (L. 6, C. VIII, 16) : « Per alium rem « alienam , invito domino , pignori obligari non « posse certissimum est. » D'où vient cette différence avec notre droit français ? c'est une conséquence de notre règle : en fait de meubles possession vaut titre, règle inconnue des Romains, qui admettent la revendication des meubles entre les mains des tiers, même de bonne foi.

Indépendamment de l'action Servienne, à une époque incertaine et qui selon plusieurs auteurs, tels que M. de Savigny, Machelard ¹, Demangeat ², précède la

1. M. MACHELARD, *Théorie générale des Interdits* (p. 117 et suiv.)

2. M. DEMANGEAT, *Cours élément. de Droit romain*, t. 2.

création de l'action Servienne, le prêteur donna aussi au bailleur l'interdit connu sous le nom d'*Interdictum salvianum*. L'opinion contraire qui tendrait à considérer l'action Servienne comme antérieure à l'interdit Salvien serait, a dit un auteur, aussi inadmissible que celle qui consisterait à prétendre que l'invention de l'arbalète est postérieure à celle des armes à feu¹. Toutefois M. Accarias, dans son précis de Droit romain², repousse comme incertaine l'idée d'après laquelle le prêteur n'aurait donné à l'origine que l'interdit Salvien, et l'action Servienne n'eût été créée que plus tard. L'action Servienne et l'interdit Salvien avaient une utilité différente, nous y reviendrons ; et il n'est pas nécessaire, pour expliquer cette double voie, de supposer, comme l'a fait M. de Savigny, que l'interdit Salvien a été pour le prêteur un acheminement vers l'action Servienne, et qu'il a cessé d'être employé du moment que cette action a été introduite³. Le but de l'interdit Salvien était de faire acquérir au bailleur la possession des objets engagés par le « conductor » pour la sûreté du paiement des fermages ; détournés du fonds à la garantie duquel ils étaient affectés, le « locator » les y faisait rentrer pour s'en attribuer la possession (G. 4 § 147, *De Sal. interd.* L. 1 et 2 D.).

1. RUDORFF, *Reich. für gesch. Rechts*, t. XIII, p. 217.

2. ACCARIAS, *Précis de Droit romain*, t. 2. p. 1304 n. 1

3. ORTOLAN, *explication des Institutes*, t. 3, p. 757.

C'est au « locator » du fonds rural qu'appartient l'interdit Salvien, et non pas à tout créancier hypothécaire. Les textes supposent toujours que le locateur est propriétaire du fonds ; c'était sans doute l'hypothèse la plus fréquente, mais il ne paraît pas nécessaire qu'il eût cette qualité. Un usufruitier ou un possesseur de bonne foi pourraient l'intenter ; il n'y a aucun doute à avoir à cet égard. Quant aux objets auxquels il s'applique, il atteint ceux que fermier est convenu d'affecter à la sûreté du paiement des fermages, et qu'il a apportés dans la ferme *pignoris nomine*. Les textes du Digeste supposent cette condition ; ils appliquent l'interdit Salvien aux *res illatæ, inductæ, invectæ in fundum* (LL. 1 et 2 *De Salv. interd.* XLIII, 33). Ces termes ne sont peut-être pas assez compréhensifs, et il est probable que le droit du bailleur s'étendait encore aux choses qui avaient pris naissance ou avaient été fabriqués sur le fonds lui-même : *in fundum invecta, illata, ibi nata paratave* ut ibi sint, dit Pomponius (L. 7 § 4 D. *in quib. caus.*, XX, 2) ; « ut ibi perpetuo sint », disent les Basiliques (IV, 25, t. 3, com. 7, § 4, Fabroti)¹.

Contre qui se donne l'interdit Salvien ? Contre tout possesseur, même étranger à la dette, et non pas seulement contre le fermier : « *Adversus quemlibet possidentem rem coloni instituitur Salvianum*

1. M. PIEDELIÈVRE, *De l'Interdit Salvien*, p. 28.

interdictum », dit Théophile § 3 *De interdictis*; et Julien partage le même avis dans la loi I D. 43-33. Cependant, un rescrit de Gordien (L. 1, C. *De preca. et salv.* VIII, 9) résout la question autrement, et décide que l'interdit Salvien compète « tantummodo adversus conductorem debitoremve ». Qui de Gordien ou de Théophile et Julien a raison ? L'une des deux opinions en présence est-elle erronée, ou encore, la législation a-t-elle subi quelque variation ¹ dans le cours du III^e siècle. Voici quelques-unes des explications ² qui ont été fournies pour résoudre cette contradiction. D'après M. Demangeat ³, le texte du rescrit de Gordien a été altéré et doit être écarté. M. Accarias croit qu'il n'y a eu ni erreur commise, ni changement survenu dans la législation, et donne une toute autre explication du texte. Dans l'espèce, l'empereur aurait été consulté par un simple créancier hypothécaire et non par un « locator fundi »; et le rescrit n'aurait eu pour but que de rejeter la prétention émise probablement dans la requête adressée à l'empereur pour obtenir la délivrance d'un interdit quasi-Salvien. Zimmern et Huschke ont aussi, dans leur interprétation, où les a suivis M. Machelard ⁴,

1. VANGEROW, 1 p. 995 — THIBAUT, *Archiv.* XL. 7.

2. THIBAUT, *Archiv.* XI, p. 123, donne le résumé de 6 théories sur ce sujet. RUDORFF en a développé une 7^e en 1847.

3. M. DEMANGEAT, *Cours élémentaire du Droit romain*, p. 680 t. 2.

4. M. MACHELARD, *Théorie générale des Interdits*, p. 417 et suiv.

pensé que tout autre possesseur que le colon peut être soumis à l'interdit Salvien : « Tout ce que veut « dire Gordien, c'est que l'exercice de l'interdit « Salvien suppose pour débiteur un « conductor » : les « mots *conductorem, debitoremque* doivent s'enten- « dre copulativement, de même que s'il était écrit « *debitoremque*. »

Quelque procédé que l'on suive pour écarter la difficulté que fait naître le texte de Gordien, il paraît beaucoup plus sûr d'adopter la règle nettement tracée par Théophile et Julien. Toutefois, la règle d'après laquelle l'interdit Salvien compète contre toute personne, subirait une exception d'après M. Accarias¹, lorsque le fonds affermé appartient à deux propriétaires qui ont consenti le bail ensemble. Si l'hypothèque a été constituée *in solidum* au profit de chaque bailleur, dans leurs rapports avec le preneur ou avec les tiers, chacun d'eux a l'interdit Salvien pour le tout ; mais entre eux, celui-là sera préféré qui aura la possession. C'est le résultat d'une application peu rationnelle de la règle : *In pari causâ melior est causa possidentis*. Quant au propriétaire qui ne possède pas, Ulpien lui donne recours à l'action Servienne, pour obtenir ce que l'interdit Salvien n'a pu lui procurer. (L. 2 D. *De salv. int.*) On s'est appuyé, pour combattre le sens donné par l'éminent

1. ACCARIAS, *op. cit.*, p. 1364 t. 2.

professeur au texte d'Ulpien, sur un autre texte du même jurisconsulte (L. 10, *De pign. et hyp.* XXI D.) d'après lequel, entre deux créanciers qui ont reçu hypothèque sur la même chose et à la même date, la préférence est accordée au possesseur même dans l'action Servienne. Si cette solution était exacte, M. Machelard la considère comme erronée, et Mainz¹ la traite d'irrationnelle, il faudrait dire que celui des deux bailleurs qui triomphe sur l'interdit, triompherait également sur l'action Servienne, et que l'autre n'aurait plus aucune ressource. C'est pour échapper à cette solution que certains interprètes ont soutenu que la loi 2 *De Salviano interdicto* au Digeste se rapportait au cas où l'affectation a été consentie pour moitié seulement à chaque propriétaire. Cette interprétation contredit à tort le texte de Julien (L. 1 § 1 *ph. De Sal. int.* D), qui admet, dans ce cas, que le copropriétaire possesseur du tout est exposé à la poursuite de l'autre qui aurait le droit par l'interdit de lui demander la restitution de la moitié. Pothier², cherchant à expliquer la loi 2 D. *De Salv. int.* et la loi 10 D. *de pign. et hyp.*, admet la solution de cette dernière loi. L'avantage restera au possesseur, qu'on exerce contre lui l'action ou l'interdit ; mais le juge de l'action examinerait la cause plus scrupuleuse-

1. MAINZ, *Traité des obligations*, I, p. 202

2. POTHIER, *Pand.* XVIII, 33 loi 2, 6.

ment que celui nommé à la suite de l'interdit. Cette théorie, qui voudrait donner un caractère sommaire à la procédure des interdits, a été combattue à juste titre par M. de Savigny, et ne saurait être adoptée. Rudorff¹ et ensuite Vangerow² ont pensé que le propriétaire des objets engagés n'était pas le fermier, mais un tiers qui avait affecté ses biens à la garantie d'un des bailleurs seulement. L'autre bailleur, ayant la possession, triomphera de l'interdit obtenu par son copropriétaire, mais succombera sur l'action. Les faits semblent bien compliqués pour constituer l'hypothèse prévue par Ulpien. Aussi certains jurisconsultes ont-ils imaginé un moyen plus simple de trancher la difficulté en prétendant qu'une altération s'était produite dans le texte : la conjecture est facile, mais ne donne pas satisfaction.

En apparence, l'interdit Salvien et l'action Servienne ont, d'après les Institutes, la même portée. (Ins. Liv. 4, tit. 15, § 3 et tit. 6 § 7.) Leur but est le même ; c'est la garantie du paiement des fermages, ils affectent les mêmes objets. Ne font-ils pas double emploi dans la législation romaine ? Par l'interdit, le bailleur n'obtenait que la possession de la chose donnée ; par l'action Servienne, il arrivait à s'en faire attribuer la propriété. L'interdit ne tranche qu'une

1. RUDORFF, *Zeitsch.* XII, p. 242 et suiv.

2. VANGEROW, I, p. 283.

question de possession et ne touche pas au fond du droit ; mais il a sur l'action le mérite d'assurer au bailleur le rôle de défendeur dans l'action hypothécaire, et de réduire au rôle de demandeurs les autres créanciers munis d'hypothèques. La preuve à fournir par le bailleur est moins complète dans l'interdit Salvien que dans l'action Servienne ; le *dominus fundi* devait bien, dans les deux cas, justifier de l'existence d'une convention d'hypothèque : mais dans l'interdit, il ne demandait que la possession, et se contentait donc d'établir que le fermier avait eu cette possession au moment de la constitution ; sur l'action, il lui fallait démontrer que le fermier avait eu la propriété à ce même instant. Jamais l'interdit Salvien ne fut étendu, à l'exemple de l'action Servienne, à tous les créanciers hypothécaires ; et, malgré les efforts tentés et les interprétations données à un rescrit du Code où il ne s'agit que de l'action hypothécaire (L. 3 *de pign. et hypoth.* VIII, 14), et à un passage des sentences de Paul (V. 6 et 16), où il est question d'une hypothèque qui porte sur tous les biens présents et à venir, et ne peut être celle du *locator fundi*, il est certain que nous ne trouvons, ni au Digeste, ni aux Institutes, aucun texte dans lequel soit employée l'expression *interdictum quasi-salvianum*, et qui peut nous laisser croire que cette identité ait jamais existé. On ne saurait argumenter, dans l'espèce, de l'analogie que présente le développement de l'action

Servienne, qui a engendré l'action hypothécaire. L'action Servienne était fondée sur le *jus in re* du bailleur, et fut étendue, *utilitatis causâ*, à tous ceux qui voulaient exercer un *jus in re* semblable. Mais l'interdit Salvien avait pour but le règlement d'une situation de fait dont il est impossible de trouver ailleurs l'analogie. Il n'y a donc pas eu d'interdit quasi-Salvien. C'est l'opinion de la majorité des interprètes modernes ¹ qui doit, croyons-nous, triompher de l'opinion adverse ².

Y avait-il d'autres différences entre l'action Servienne et l'interdit Salvien ? M. du Caurroy ³, combattant en cela une opinion émise par M. de Savigny, pense que l'interdit Salvien offrait encore au locateur l'avantage de pouvoir réduire au rôle de demandeurs les créanciers hypothécaires, même antérieurs à la convention intervenue entre lui et son fermier. Cette supposition ne satisfait pas M. Bonjean, qui la considère comme purement conjecturale ⁴. Mais nous devons signaler une différence qui nous semble capitale : c'est que, tandis que l'action Servienne ne pouvait être intentée qu'à l'échéance de la dette, l'inter-

1. HUSCHKE, *Studien des röm., Rechts.*, t. I, p. 350.

RUDORFF, *op. cit.*, 215, 224.

MACHELARD, *Traité des Interdits possessoires*, p. 111.

2. VANGEROW, (I, p. 283).

THIBAUT, *Archiv. für civilist. Prax.* X I, p. 131.

3. DU CAURROY, *Institutes de Justinien*, t. 2.

4. BONJEAN, *Traité des actions*, t. 2, p. 395.

dit Salvien s'exerçait, selon toute probabilité, au cas où il devenait nécessaire, avant l'échéance des fermages. (L. I, § 4, *de migrando* D.), et (Loi 14, pr. D., XX, 1.) Ce dernier avantage, dont on ne parle pas généralement, semble bien cependant nous donner la véritable raison de la coexistence de l'action Servienne et de l'interdit Salvien, et en même temps, il nous explique pourquoi cet interdit ne s'applique qu'au bailleur d'un fonds rural.

Dans le louage d'un *prædium rusticum*, l'hypothèque tacite n'atteint en effet que les fruits, et la nature de ces choses ne permet guère au bailleur d'en empêcher la sortie ou la circulation. Si le bailleur n'avait eu pour sauvegarder son droit que l'action Servienne, que serait-il arrivé ? Ne pouvant agir qu'à l'échéance de la dette, il eût été souvent trop tard : le fermier aurait aliéné ses récoltes, et soustrait par ce moyen les fruits à la garantie à laquelle ils étaient affectés. Il fallait donc prémunir le bailleur d'un fonds rural contre cette aliénation, qui pouvait lui être préjudiciable. Le *locator domûs* n'avait pas à redouter le même danger, aussi n'avait-il pas à sa disposition l'interdit Salvien ; mais il était armé d'un autre moyen préventif pour sauvegarder son hypothèque : c'était la *perclusio* (L. 9, *in quib. caus. pig.* D.). L'interdit *de migrando* protégeait d'ailleurs l'*inquilinus* contre l'abus de ce droit. Ajoutons qu'on pouvait assez facilement reconnaître les meubles des locataires des mai-

sous, tandis qu'il était impossible, après un certain temps, de reconnaître les fruits qu'avait produits le fonds objet de la *locatio*.

SECTION V

ACTIONS EN CONCOURS AVEC L'ACTION « LOCATI »

En dehors de l'action principale donnée au « locator », d'autres actions pouvaient avoir pris naissance. On peut les classer en trois catégories, et nous les rangerons dans l'une ou l'autre suivant que, par leur concours, elles s'absorbent plus ou moins complètement ou restent indépendantes les unes des autres.

1. — La première action peut absorber entièrement la seconde, c'est ce qui se produit au cas de concours de l'action *locati* et de la *condictio furtiva*. Une fois que le « locator » a intenté l'une de ces actions contre le colon auteur du détournement de la chose louée, l'autre est éteinte ; car toutes deux tendent au même but (L. 34 § 2, D., 44, 7), et, suivant le principe posé par M. de Savigny dans son traité de droit romain¹, « la chose que nous avons obtenue en vertu d'une action, ne peut être réclamée une seconde fois par une action nouvelle. »

1. M. DE SAVIGNY, *Traité de droit romain*, t. V, p. 225.

2. — *Absorption partielle d'une action par l'autre.*

— La loi 34 § 2, D. 44, 7 *in fine*, met en présence l'action de la loi Aquilia et l'action *commodati*, nous pouvons remplacer cette dernière par celle dont nous nous occupons actuellement, et la solution sera identique. J'ai prêté à Titius des livres, il me les a endommagés ; je puis intenter les actions *commodati* et *legis Aquiliæ* : l'action *legis Aquiliæ* intentée la première, me procurant *tam rem quam pœnam*, l'action *locati* est dépourvue d'objet. Que si, au contraire, j'ai exercé la *rei persecutio* tout d'abord par l'action *locati*, l'action de la loi Aquilia ne servira plus qu'à me procurer l'émolument de la peine, c'est-à-dire la différence entre la plus haute valeur de la chose dans les trente jours qui précèdent, et sa valeur actuelle.

Cependant, les derniers mots si obscurs de notre loi : *quia simplo accedit et simplo deducto locum non habet*, semblent contredire la première partie du § 2 de notre loi 34 ; mais nous trouvons l'application du principe que nous soutenons dans la loi 41 § 1, D. 44, 7, empruntée à Paul : « Si ex eodem facto
« duæ competant actiones postea judicis potius par-
« tes esse ut quo plus sit in reliquâ actione id actor
« ferat. » Le demandeur peut exiger la seconde action, sauf déduction de la somme déjà reçue ; et Cujas, cité par M. de Savigny ¹, propose de lire notre

1. M. DE SAVIGNY, *op. cit.*, t. V p. 247.

texte comme s'il y avait *locum habet*, et non pas *locum non habet*. Nous aurions alors un texte signifiant que : l'action Aquilienne est encore admissible comme pouvant excéder le *simplum* : et cet excédent forme l'objet pour lequel elle est recevable, même après le paiement du *simplum*.

D'après M. de Savigny, on pourrait, à la rigueur, comprendre le texte sans le corriger, en ce sens que l'action aquilienne subsiste, non pour ce dont elle excède l'action *commodati* seulement, mais tout entière ; car dans l'action, cet excédent n'apparaît que comme addition au *simplum* : si donc on veut retrancher le *simplum* de l'action, l'excédent ne peut être l'objet d'une action, *locum non habet*. Seulement, on sous-entend que la réclamation du « *simplum* », déjà reçu, par une *doli exceptio per prætorem inhibenda est*. Par l'une et l'autre de ces explications, nous arrivons au même résultat.

3. — *Cumul de deux actions*. — Les actions peuvent se cumuler, et l'absorption ne se produira pas, quand l'objet ou le but poursuivi par les deux actions est différent ; c'est ce qui se produit lorsqu'un fait unique viole plusieurs lois pénales. Cette question du cumul a partagé les jurisconsultes romains ; mais la controverse a été tranchée, dans l'espèce dont nous avons déjà parlé, au sujet des arbres qui ont été coupés par le locataire. Dans cette hypothèse, la loi 32 D. 44, 7

décide dans le sens du cumul des actions pénales :
« Cum ex delicto plures nascuntur actiones sicut
« evenit cum arbores furtim cæsæ dicuntur omnibus
« experiri permittit post magnas varietates obti-
« nuit. »

SECTION VI

DES RISQUES DANS LE LOUAGE DE CHOSÉS

Le débiteur d'un corps certain est libéré par la perte de la chose due. Cette règle reçoit sans difficulté son application dans les contrats unilatéraux : dépôt, gage, commodat ; le créancier supporte les risques, il perd sa créance. Mais dans un contrat synallagmatique, tel que le louage, la question est plus compliquée. Il est bien certain que la partie qui doit la chose est libérée par la perte de cette chose qu'il y ait ou non obligation inverse, la question est alors celle-ci : quel est l'effet de cette perte, de cette libération d'une des parties, sur l'obligation de l'autre partie ? Ces deux obligations s'étaient formées en même temps, réciproquement : peuvent-elles subsister l'une sans l'autre ? La première ayant péri, la deuxième peut-elle continuer à vivre ? Le « locator » est libéré par la perte de la chose dont il avait promis de faire jouir le « conductor » ; ce dernier continuera-t-il à être tenu de lui payer la « merces » ? Si oui,

les risques sont pour le « conductor » ; sinon, ils sont pour le « locator ». Disons de suite que la théorie romaine du louage a admis cette dernière solution.

Posons tout d'abord les deux règles suivantes :

1. — Quand une obligation a pour but de procurer toute l'utilité d'une chose, la propriété autrement dit, si elle s'éteint par la perte de son objet, l'obligation réciproque subsiste néanmoins. Le créancier du corps certain ne peut plus l'exiger, puisqu'il a péri ; mais son obligation d'en fournir l'équivalent continue d'exister « *res perit creditori* ».

2. — Au contraire, si l'obligation a pour but de procurer l'utilité temporaire d'une chose, et que cette chose périsse, l'équivalent cesse d'être dû pour tout le temps où cette jouissance promise n'aura pas été fournie ; on dit alors « *res perit debitori* » ¹. Voyons maintenant dans quelles conditions s'appliquent ces deux règles.

Dans la vente, les risques sont pour l'acheteur. Si la chose vendue périt avant d'avoir été livrée, le vendeur voit son obligation de livrer éteinte, et l'acheteur doit néanmoins son prix ; notre première règle s'y applique intégralement, puisque le vendeur s'est obligé à procurer toute l'utilité de la chose : « *Periculum rei venditæ statim ad emptorem pertinet* ».

Dans le louage, la règle est toute différente ; les

1. M. LABBÉ, à son cours.

risques sont pour le « locator » (D. *Loc. cond.* L. 9, *proæ*, L. 25 § 2, L. 15 § 2 à 7), sauf convention contraire : d'où vient cette dérogation aux principes généraux ? on peut s'en étonner à bon droit. Ainsi, comme le dit M. Labbé¹, une perte fortuite se produisant postérieurement au contrat, permet au vendeur d'exiger le paiement du prix, et ne permet pas au « locator » d'exiger la continuation du paiement des loyers : on ne voit pas pourquoi le locataire ne devrait le loyer qu'à la condition d'avoir obtenu réellement l'avantage de la jouissance, tandis que l'acheteur doit le prix par cela seul qu'il a un droit de créance contre le vendeur, et indépendamment de la réalité de la prise de possession.

De cette difficulté naquirent diverses tentatives d'explications. L'allégation du « locator », a-t-on dit, et cette explication est celle que M. Labbé regarde comme la plus spécieuse, consiste à *præstare uti, frui licere* : or, cette obligation a un caractère successif et continu qui ne lui permet pas de se traduire par un seul fait. Le preneur de son côté, ayant contracté une obligation corrélative à celle du bailleur, dès qu'un obstacle, quel qu'il soit, arrête la série des prestations du « locator », l'obligation du « conductor » cesse par là même de naître : « *Ex locato tenetur conductor ut, pro rata temporis quo fructus est, pen-*

1. M. LABBÉ, *Etude sur quelques difficultés relatives à la perte de la chose due*, III *Des risques dans les contrats synallagmatiques*.

« sionem præstet (L. 9 § 1, D. *Loc. cond.*) ». Le bailleur assure chaque jour à nouveau par une suite d'actes de volonté la jouissance de la chose¹. Il en est tout différemment de la vente, qui est un contrat instantané ; au moment où l'acheteur a acquis le droit d'exiger la chose du vendeur, le contrat est parfait et le prix est dû tout entier : les deux obligations ont une existence propre, indépendante l'une de l'autre, et, dès lors, la survenance d'un cas fortuit qui libère le débiteur de la chose ne libère pas le débiteur du prix. Nous ne disons pas que le louage est un contrat successif se renouvelant continuellement, ce serait confondre la formation des obligations avec leur exécution ; le louage est un contrat consensuel, et du jour où les parties sont tombées d'accord, le « locator » est obligé de faire jouir le preneur pendant toute la durée du bail. Mais c'est cette jouissance qui ne peut être fournie que d'une manière successive, et la force des choses le veut ainsi ; il s'ensuit nécessairement que l'obligation du preneur présente elle-même un caractère successif. Il n'y a pas de confusion entre la formation et l'exécution des obligations du « locator » et du « conductor » : l'obligation de payer le loyer a sa cause génératrice dans le contrat de louage qui se forme *solo consensu*, et sa cause impulsive dans la prestation de la jouissance promise ou dans la conti-

1. DEGENKOLB, *Platzrecht und Mieth*, p. 168, n° 1.

nuation de l'obligation pour le locateur de procurer cette jouissance ¹.

Pothier adopte un autre système sur la nature du contrat de louage ², et il propose une autre raison de la différence que nous avons signalée entre le louage et la vente au point de vue des risques. Pour lui, le contrat de louage ne serait qu'une série de ventes conditionnelles ayant pour objet des choses futures, et, jusqu'à l'arrivée de la condition, le vendeur serait tenu des risques. Cette explication repose sur une théorie de la nature du louage qui nous semble inexacte. Les termes dans lesquels les textes déterminent le devoir du « locator » *præstare uti, frui licere*, nous démontrent que le « locator » s'est plutôt engagé à procurer au « conductor » la possibilité de recueillir les fruits qu'à lui en procurer la possession ou la propriété.

Dans la Société, à qui incombent les risques ? La perte sera tantôt pour la société créancière, comme dans la vente, tantôt pour l'associé débiteur, comme dans le louage. Si l'associé a promis toute l'utilité de la chose, c'est-à-dire a promis de vendre une chose commune et qu'elle périclite avant la livraison, les risques sont pour la société créancière. L'associé est libéré par la perte fortuite, mais il n'en conserve pas moins sa qualité d'associé (L. 58, 17, 2 D.), et le droit de prendre part aux bénéfices. S'il n'a promis

1. M. LABBÉ, *op. cit.*

2. POTHIER, *Traité du contrat de vente*, n° 5.

que l'utilité temporaire de la chose, et, notamment son travail personnel, qui n'est qu'un avantage temporaire, et si un événement fortuit détruit la chose ou empêche l'associé de travailler, les risques sont pour le débiteur ; il ne sera plus associé et ne participera plus aux bénéfices que pour la jouissance restreinte qu'il fournit. Telles sont les principales applications en droit romain des deux règles que nous avons posées : *res perit creditori* ; — *res perit debitori*.

D'après ces considérations, nous nous croyons autorisés à conclure que les Romains n'ont point érigé en principe la règle que les risques sont pour le créancier. Si on a affirmé le contraire, c'est qu'on n'a envisagé la question que par rapport à la vente, seul contrat existant à l'origine et qui fut peut-être toujours d'un usage plus fréquent que le louage. Les risques sont pour le créancier, ils sont pour le débiteur ; tout dépend du but qu'ont voulu atteindre les parties en contractant : voilà ce que l'on peut affirmer. Ajoutons que, dans la vente, les parties devaient, selon toute probabilité, rejeter le plus souvent les risques sur le vendeur (L. 35 § 4 de *contr. empt.*) ; c'est à une convention de ce genre que font allusion les institutes, lorsqu'elles disent : que si l'esclave vendu vient à s'enfuir ou à être volé, il faut d'abord examiner si le vendeur ne s'est pas chargé de la *custodia* jusqu'à la tradition ; auquel cas on ne l'admettait pas à prouver qu'il était exempt de faute.

CHAPITRE IV

EXTINCTION DU LOUAGE DE CHOSES ET TACITE RÉCONDUCTION

SECTION PREMIÈRE

CAUSES D'EXTINCTION DE LA « LOCATIO RERUM »

Les causes qui peuvent mettre fin à la « locatio rerum », sont nombreuses : nous les énumérerons successivement :

1. *Le terme.* — Le contrat de louage prend fin à l'époque que les parties ont fixée d'un commun accord : c'est le mode d'extinction le plus naturel. Dès que le terme est arrivé, les parties sont libres, libres du moins en ce sens que le lien qui les unissait est rompu ; car l'époque adoptée pour la fin du bail peut être passée, et les parties n'avoir pas encore rempli toutes les obligations qui leur incombait : ainsi, le « conductor » peut n'avoir pas encore payé la « merces ». La mort de l'une des parties avant l'expiration du contrat de louage, n'empêche pas le bail de continuer. Les héritiers succèdent tant activement que passivement aux droits de leur auteur : « Mortuo « conductore intra tempora conductionis, heres ejus

« eodem jure in conductionem succedit. » La loi 4, D. *Loc. cond.*, apporte toutefois une exception à cette règle ; le « locator », par exemple, a dit je vous loue pour tout le temps que vous voudrez : dans ce cas, la mort du « conductor » fera cesser le bail en même temps que sa volonté.

Après l'expiration du terme, le preneur ne peut, sous aucun prétexte, conserver la chose, ni le « locator » retenir celui-ci dans sa maison : les Lois 11 et 32 C. 4 65 consacrent ces règles.

2. *Résolution du droit du Constituant.* — L'usufruitier qui a loué la maison sur laquelle repose son droit d'usufruit vient à mourir : avec son droit s'éteint celui du preneur. Et, lors même qu'il eût fait des dépenses en prévision d'une longue jouissance, il ne peut s'en plaindre aux héritiers de son « locator » ; il devait prévoir que son droit était susceptible de s'éteindre d'un moment à l'autre. Il en serait autrement si l'usufruitier, se donnant comme propriétaire, avait loué pour un laps de temps supérieur à la durée de son usufruit : le « locator » était en faute en induisant le « conductor » en erreur (L. 9 § 1, D. *Loc. cond.*).

3. *La perte de la chose louée.* — Le contrat disparaît faute d'objet.

4. *L'acquisition de la propriété par le Locataire.* —

C'est ce mode d'extinction que prévoit la Loi 30 § 1, D. 33, 2. Elle suppose qu'un propriétaire a légué à son fermier l'usufruit du fonds de terre qu'il cultivait : plus de fermages à payer, car le contrat de louage n'existe plus.

5. *Le défaut de paiement de la merces* (L. 54 § 1, et 56 D. *Loc. cond.*). — D'après les textes, un simple retard ne suffit pas pour entraîner la résiliation ; il faut que la créance ait deux ans de date.

C'est du moins l'opinion de plusieurs auteurs, notamment de M. Ortolan, qui soutiennent que le locataire ne pourra jamais être expulsé faute de payer son loyer, s'il n'est en retard d'au moins deux années. Nous ne partageons pas cet avis, et nous ne voyons dans les lois précitées que des dérogations à la règle pour des cas exceptionnels ; nous admettons l'opinion de ceux qui, s'appuyant sur la Loi 3 C. *Loc. cond.* et les principes généraux, pensent qu'il y a là une question de fait, laissée à l'appréciation du juge.

Voyons ce que sont ces deux lois, d'où on prétend tirer une règle qu'on étend ensuite à tous les cas.

La Loi 54 § 1 pose une espèce, et sur cette espèce, dont nous avons déjà parlé, le jurisconsulte donne son opinion. L'erreur, croyons-nous, du système que nous combattons, est de confondre la position de l'espèce et la solution de droit, et de prendre un exposé de faits pour un exposé de principes. Voici,

d'ailleurs, ce que suppose la Loi 54 : Il est intervenu entre le locataire et le bailleur cette convention : si le locataire est expulsé malgré lui avant la fin du bail, le bailleur lui paiera dix, à titre de peine. Le locataire reste deux ans sans payer le loyer : le bailleur peut-il l'expulser sans crainte d'encourir la peine ? Et Paul décide que, malgré la généralité des termes de la clause, il est évident que les parties n'ont entendu mettre le locataire à l'abri de l'expulsion que si « pensionibus paruerit », et que si, faute de « pensionibus satisfacere », on est obligé de procéder à son expulsion, la peine ne sera pas encourue. Cette loi du Digeste renferme deux parties : une première qui contient l'exposé de l'espèce, une seconde où se trouve la solution ; et le délai de deux ans n'influe en rien sur cette solution. Tout ce que l'on cherche, c'est si le locataire « pensionibus satisfecerit » si « pensionibus paruerit » : ce n'est pas, nous le répétons, le délai qui influe sur la décision de Paul.

Quant à la loi 56, qu'en dire ? C'est que, loin de prouver le système de nos adversaires, elle vient confirmer le nôtre. Le locataire d'une maison, suppose-t-on, n'a point reparu depuis longtemps ; le bailleur demande alors à faire ouvrir les portes pour faire inventorier le mobilier par des officiers publics. Il devra être admis à le faire si la cessation de paiement des loyers remonte à plus de deux ans ; car le délai, dans un cas semblable, doit être de deux an-

nées au moins : « *Tempus autem in hujusmodi re*
« *biennii debet observari.* » Est-ce donc là une
règle générale, ou bien plutôt n'est-ce pas une déro-
gation aux principes généraux, une règle spéciale
établie pour un cas prévu, nécessitée par la position
du bailleur vis-à-vis de l'absent dont il faut aussi mén-
ager les droits ? Les termes employés par le juris-
consulte limitent bien sa décision. Les Romains ne
connaissaient pas la procédure *in jure* par défaut
contre un adversaire absent, force fut bien alors de
fixer un délai pour le cas d'absence du locataire. Le
laps de deux années sembla concilier tous les inté-
rêts, et on admit que le bailleur [pourrait, après ce
temps, reprendre la jouissance de son bien. Mais
cette règle, dont l'existence se faisait sentir dans le
cas que nous venons d'examiner, n'avait plus sa
raison d'être quand les parties étaient présentes.
Pourquoi aurait-on dérogé aux règles ordinaires des
obligations ? Comment le législateur aurait-il pu
établir que, dans tous les cas, l'inexécution ne résul-
terait que du défaut de paiement pendant un temps
déterminé et invariable, alors que les conditions,
les termes fixés au contrat, peuvent présenter une
infinie variété ? Qu'en conclure ? c'est que nous de-
vons rester sous l'application des principes généraux ;
c'est que les lois visées au Digeste ne sont que des
lois donnant des solutions dans des cas exception-
nels, et qui ne peuvent en rien porter atteinte à ces

principes. Nous croyons donc qu'il y avait, dans cette question du défaut de paiement de la « merces », une question de fait qui devait être soumise au juge, auquel il appartenait de discerner si ce défaut de paiement présentait un caractère assez grave pour donner matière à résiliation. La loi 3, C. *Loc. cond.* nous fournit d'ailleurs un argument *a contrario* bien puissant : « Si pensionem domino in solidum solvisti; « invitam te expelli non oportet. » Celui qui avait payé son loyer intégralement ne pouvait être expulsé ; la conséquence, c'est qu'il pouvait l'être au cas contraire et sans qu'il fût question de délai légal. La loi 3, C. ne statue pas ici dans un cas spécial, mais dans l'hypothèse générale.

6. *Abus de jouissance.* — « Tu malè in re locatâ « versata es » (L. 3, C. 4, 66) : on pourrait assimiler à cette faute la non-jouissance.

7. Toute impossibilité de jouissance non imputable au locataire ou danger manifeste pour lui. (L. 23 § 2, et L. 13, § 7, D. *Loc. cond.*, et L. 27, § 1, *eod. tit.*)

8. La nécessité imprévue et indispensable pour le propriétaire de reprendre sa chose (Loi *Æde locatâ*). Ajoutons que cette cause d'extinction était restreinte aux baux des maisons. (L. 3, C. 4, 65.)

Aux termes de la loi 23 (D. *Loc. cond.*), la lésion n'est pas une cause de rescision du contrat de louage, si l'on n'établit pas le dol de l'adversaire.

D'après la loi 33 (C. 4, 65), il aurait été permis à celle des parties, *tam locatori quam conductori*, qui l'aurait voulu, de se désister de son bail pendant la première année. Mais cette disposition est formellement contredite par la loi 55 (§ 2, D. *Loc. cond.*), qui décide que le fermier qui, sans juste motif, abandonnerait son fonds, sera poursuivi par l'action *locati* en paiement de la *pensio*, pour toute la durée du bail.

SECTION II

DE LA TACITE RÉCONDUCTION

Le bail expiré, il se peut que les parties restent dans le *statu quo*; il se forme un nouveau bail qui se contracte tacitement (L. 14, D. *Loc. cond.*) : il n'y a pas seulement prolongation du premier contrat.

Il faut donc que les parties qui conservent en fait l'état de choses préétabli en soient capables. Par leur silence, elles sont censées avoir adopté les clauses du précédent bail : la « merces », les charges et les obligations réciproques restent les mêmes. Rappelons, toutefois, que les garanties fournies personnellement par le « conductor » sont seules obser-

vées; les tiers qui auraient mis leur crédit au service du preneur sont dégagés à l'extinction du bail.

La durée du nouveau bail sera d'un an, les terres eussent-elles été affermées pour un lustre comme cela est d'usage : nous supposons avec la Loi 13 § 11 D. *Loc. cond.* qu'il s'agit de baux à ferme.

La Loi 13 nous avertit qu'il en était différemment pour la tacite réconduction des maisons : *alio jure utimur*. Toutefois, les termes dans lesquels elle est conçue ont donné lieu à certaines interprétations : « In urbanis prædiis *alio jure utimur* : ut prout quis-
« que habitaverit, ita obligetur, nisi in scriptis certum
« tempus conductionis, comprehensum est. »

Il est évident que le défaut d'écrit laisse subsister la tacite réconduction tant que dure le séjour du locataire dans la maison. Mais, s'il y a eu un écrit, faut-il dire avec Schutling, cité par Pothier dans son commentaire des Pandectes, liv. XIX, t. 2 *in fine* : « Quand, pour la première location, on a jugé nécessaire la rédaction d'un écrit, il n'y a pas de réconduction possible ; car alors elle ne peut résulter d'un simple consentement? » — Faut-il dire avec M. Demangeat ¹ : « En principe, il y a toujours et à chaque instant possibilité de donner congé ; mais, si une certaine durée a été fixée par écrit dans la location, la même durée est applicable à la réconduction? » Cette

1. M. DEMANGEAT, t. 2, p. 319, *Cours élémentaire de Droit romain*.

deuxième opinion a un avantage considérable sur la première, c'est de tenir compte du texte. Elle se justifie, en outre, par cette raison que les parties avaient encore en vue la durée du bail, et que leur silence n'est pas suffisant pour changer leur intention.

D'autres jurisconsultes, et notamment M. Molitor, suivant en cela M. Mainz, adoptent la traduction suivante du dernier membre de phrase, *nisi*, etc.: « A moins que les parties n'aient, dans le contrat originaire, déterminé d'avance le temps pour lequel la réconduction toute éventuelle serait censée faite. » Mais cette définition n'a qu'un tort. c'est de présenter comme spéciale aux baux urbains une doctrine qui est évidemment vraie, de toute espèce de baux.

M. Molitor ¹ rapporte aussi l'opinion d'après laquelle, si le bail est écrit, on reviendrait à la règle inscrite pour les baux ruraux : la réconduction serait faite pour un an. Mais le jurisconsulte fait lui-même remarquer à quelle conséquence aboutirait ce système, si le bail avait été contracté pour moins d'un an. En présence de ces difficultés, M. Accarias se déclare porté à croire que les mots précités n'existaient pas dans le texte originaire ². Nous adoptons l'opinion de M. Demangeat, qui, tout en tenant compte du texte, semble assez plausible.

1. M. MOLITOR, *Obligations*, n. 334.

2. M. ACCARIAS, *Cours de Droit romain*, t. 2, p. 495, n° 5 *in fine*.



TITRE III

DU LOUAGE D'INDUSTRIE

Le travail, l'activité humaine, ont été considérés chez tous les peuples comme susceptibles de faire l'objet d'un contrat. Dans le droit romain comme dans notre droit moderne, ce contrat d'une nature particulière a été assimilé au contrat de louage des choses. L'une des parties promet de faire quelque chose moyennant un prix que l'autre s'engage à payer : cet accord des parties a reçu le nom de louage d'industrie.

L'analogie qui existe entre ce contrat et le contrat de louage des choses, résulte de cette considération que le travail est un capital susceptible de négoce et productif de revenus. Or, mettre ce capital à la disposition d'une personne pour qu'elle en jouisse pendant un temps déterminé, et sous les conditions convenues, n'est pas autre chose que de pratiquer un louage.

On doit envisager le louage d'industrie sous deux aspects : celui de la durée, et celui du résultat. Le contrat peut avoir pour objet des services ou travaux

distribués suivant un certain espace de temps, et dont celui qui les prend à son compte fait tel ou tel usage. Il peut arriver aussi que l'objet du contrat soit un résultat préfix que s'engage à réaliser celui qui fait marché de son travail, abstraction faite du temps qu'il emploiera. Un ouvrier, un domestique s'engage-t-il à mettre ses aptitudes, ses facultés, sa force au service d'une personne pour que celle-ci en jouisse et l'emploie comme elle l'entendra, c'est une *locatio conductio operarum*, un louage de services ; un entrepreneur s'engage-t-il à exécuter tel ouvrage qu'il prend à son compte et restant maître de l'entreprise, c'est un louage d'ouvrage *locatio conductio operis* :

Il existe une analogie profonde entre le louage des choses et le louage de services ; les parties y sont désignées sous les mêmes noms ; et celui qui fournit son travail à autrui, et en reçoit un salaire, s'appelle *locator*, tandis que celui qui en tire profit et paie la « merces », porte le nom de *conductor*. Mais les jurisconsultes romains ont raisonné tout différemment en ce qui concerne le louage d'ouvrage. Dans ce dernier contrat, en effet, par une interversion bizarre, et que nous essaierons d'expliquer quand nous serons arrivés à l'étude de cette forme particulière du contrat de louage, celui qui exécute l'ouvrage convenu prend le nom de *conductor* ou *redemptor operis*, et celui qui le fait exécuter devient le *locator operis*.

Le louage d'industrie ne saurait être assimilé à la

vente, parce que « la liberté de l'homme est inaliénable. » En admettant même que le « locator » de services pût s'engager à Rome *in perpetuum*, le contrat n'en serait pas moins une *locatio conductio operarum*; car il aurait toujours pour objet la jouissance successive de certains services et non l'apport, la livraison d'une chose.

Mais, bien que différent de la vente, le louage peut se trouver compliqué d'une vente. Voici l'hypothèse prévue par Gaius (III, § 147) et Justinien (Liv. III, tit. 24 § 4): Titius convient avec un orfèvre que ce dernier emploiera son or à lui faire des anneaux d'un certain poids et d'une certaine forme, et qu'il recevra, par exemple, dix sous d'or. On se demande si ce contrat doit être réputé vente ou louage? Cassius voulait qu'il y eût à la fois vente de la matière et louage du travail; mais, dit Justinien, on admet qu'il y a seulement vente (L. 20, *Cont. empt.*, XVIII, 1). Cette loi contient le motif qui, d'après Pomponius, fit écarter l'idée de louage: il se trouve, dans ce fait, que Titius n'a rien fourni à l'orfèvre. Et comme le dit M. Accarias, sous une forme plus exacte peut-être ou plus précise, la pensée de Pomponius est qu'il n'y a pas de louage d'ouvrage, le travail fourni s'incorpore et s'absorbe dans une chose matérielle qui forme l'objet principal du contrat. Il faut, telle est la règle, que ce travail constitue par lui-même une fourniture distincte et principale, celle à laquelle

s'applique directement le salaire convenu. Il peut arriver que l'ouvrier se soit chargé de faire diverses fournitures : si la partie principale est fournie par l'ouvrier, il y a vente ; si la partie principale est fournie par le maître, il y a louage. L'engagement pris par un entrepreneur de construire un immeuble, n'était jamais qu'un louage, alors même qu'il était convenu que l'entrepreneur fournirait les matériaux, parce que le sol était toujours considéré comme la chose principale : *Superficies solo cedit*, disent les textes.

Le louage de services et le louage d'ouvrage, en leur qualité de contrats *ejusdem generis*, ont tous deux pour objet le travail, sont soumis, d'une part, à des règles communes et, d'autre part, à des règles distinctes et propres à chacune de ces deux variétés du contrat de louage.

Nous avons déjà étudié les règles communes aux différentes sortes de louage, au commencement de ce travail ; elles ont trait au consentement, à la capacité de contracter, au prix : nous n'avons réservé que l'étude de l'objet du contrat, point qui varie suivant qu'il s'agit d'un louage de chose ou d'un louage d'industrie. Nous savons que, dans ce dernier contrat, l'objet consiste en une certaine somme de travail ou d'activité. La seule remarque à faire, c'est que cet objet ne saurait être contraire aux bonnes mœurs. Que fallait-il entendre par bonnes

mœurs à Rome ? Était-il contraire aux bonnes mœurs romaines, comme aux bonnes mœurs françaises, qu'un homme engageât son travail pour la vie ? Nos anciens jurisconsultes avaient admis sur ce point une règle célèbre : *Nemo potest locare opus in perpetuum* ; et à cette règle, ils donnaient comme origine la loi XXI § 3, *de conditionibus et demonstrationibus* au Digeste. Le texte des lois romaines n'est pas aussi explicite que le langage de nos anciens auteurs. Durant un long espace de temps, l'homme libre pouvait faire argent de sa liberté et devenir le *nexus* ou l'*addictus* d'un autre citoyen. Mais il est possible qu'à l'époque où vivaient les jurisconsultes romains, la liberté fût un bien inaliénable, et contre l'aliénation duquel il ne pouvait y avoir de prescription. Certains services ne pouvaient faire l'objet d'un louage : l'étude de ce point rentre dans les règles particulières, soit au louage de services, soit au louage d'ouvrage, et c'est à l'examen de ces règles spéciales et particulières que nous allons passer.

CHAPITRE PREMIER

DE LA « LOCATIO OPERARUM »

Nous avons signalé, en passant, l'une des distinctions les plus ingénieuses et les plus subtiles que firent les jurisconsultes romains entre le louage d'industrie d'une part, et le mandat d'autre part : d'où provient cette différence établie entre deux contrats où, dans l'un comme dans l'autre, nous trouvons une personne mettant son activité au service d'un solliciteur ? S'il faut en croire le jurisconsulte Paul, la « merces » jouerait un rôle capital dans cette distinction : « Nam originem ex officio atque amicitia trahit « contrarium ; contrarium ergo est officio merces (D. 17, 1, L. 1 § 4, Paul) ». Et Justinien aux Institutes établit la même ligne de démarcation : « In summâ sciendum « est mandatum, nisi gratuitum sit, in aliam formam « negotii cadere : nam, mercede constitutâ, incipit « locatio et conductio esse. » Actes commutatifs, actes de bienfaisance : voilà les titres de deux divisions différentes.

Mais ce principe de la gratuité du mandat n'empêcha pas qu'on admit une distinction qui repose après tout sur l'amour-propre. Il eût été dur pour Cicéron de ne recueillir que l'estime ou l'admiration publique ; et c'est cependant à quoi l'exposait la théorie du

mandat, dont on déclarait l'existence incompatible avec le salaire. Le droit romain sut s'accommoder aux nécessités de son temps, et, tout en prohibant le mot salaire, il toléra la chose. L'on admit que, si le mandant, sans prétendre payer à prix d'argent le service qu'on lui rendait, payait ou promettait une somme, plutôt en échange de sa reconnaissance que comme prix d'un loyer (*remunerandi gratiâ honor*), le contrat ne cessait pas pour cela d'être un mandat. Afin de conserver toutefois la distinction de ce contrat du louage, on décorait la récompense du titre d'honoraires (*honorarium*), et sous ce titre, l'obligation de la payer existait. Mais à qui sont dus les honoraires ? à ceux qui exercent des professions libérales, *liberalia studia*, et sont réputés tels : les rhéteurs, grammairiens, géomètres, avocats, secrétaires, libraires, médecins, professeurs de droit, philosophes, sages-femmes et jusqu'aux nourrices (L. 1, Ulpien, *de extraordi. cognit.* D.) Du géomètre, Ulpien nous dit : « Non crediderunt veteres inter talem personam « locationem et conductionem esse, sed magis operam beneficii loco præberi : et id quod datur si ad « remunerandum dari, et inde honorarium appellari. » (D. 11, 6, *si mentor falsum modum dixerit*, L. 1 *pr.*) Cette décision, qui pourrait étonner au premier abord, s'explique par la considération suivante : les *agrimensores* jouissaient à Rome d'un caractère sacerdotal : ils étaient dans le principe de véritables

prêtres ; l'accomplissement de leurs fonctions impliquait la prise des auspices¹, et était accompagné de sacrifices².

Ainsi, parmi les contrats ayant pour objet l'activité et l'industrie humaine, il est avéré qu'en droit romain, les uns constituaient un mandat, les autres un louage d'industrie. Ceux-ci donnaient naissance à l'action *locati vel conducti*, ceux-là, soit à l'action *mandati directa vel contraria*, soit à une poursuite extraordinaire devant le magistrat, *cognitio extraordinem*. Et sur quel motif pouvait-on cependant s'appuyer pour exclure du louage les services rendus par des *librarii* ou des nourrices qui étaient d'un ordre tout à fait vulgaire (L. 1 § 14 et 6 de *extra. cogn. D*), alors qu'un peintre, même de grand talent, louait très régulièrement les siens (L. 5 § 2 de *præsc. verb. XIX, 5*) ? Certains auteurs romains semblaient bien comprendre l'inanité de cette démarcation établie entre les diverses productions de l'homme, suivant qu'elles émanaient d'un travail mécanique ou d'un travail intellectuel, entre les professions sordides et les professions libérales. La théorie classique proclama, en effet, que si certains services sont soustraits juridiquement au louage d'industrie, c'est que ces services sont par leur nature pécuniairement

1. HYGIN, de *limit. consti.*

2. S. AUGUSTIN, de *civitate Dei. XXI, 4*,

inappréciables en argent : *quæ pretio nummario non sint æstimanda nec dehonestanda*. On sent que les services rendus honorablement par le médecin qui a sauvé des douleurs ou du danger, par le précepteur qui a formé le moral et cultivé l'esprit, ne sont pas l'objet d'un contrat purement pécuniaire ; qu'un élément plus immatériel entre dans le contrat, et que, l'argent donné, on reste débiteur de quelque chose encore, qu'on ne croit pas devoir à celui dont on a loué le travail manuel ¹. Est-ce bien sur la possibilité d'estimation pécuniaire qu'était basée la distinction romaine des services professionnels pouvant faire l'objet d'un louage, et de ceux qui n'en étaient pas susceptibles ? Nous aurions volontiers adopté cet avis si un texte, infiniment explicite, ne nous démontrait que les services rendus dans l'exercice d'une profession libérale, peuvent être pécuniairement appréciés : « In honorariis advocatorum ita versari iudex debet, « ut pro modo litis, proque advocati facundiâ et fori « consuetudine et iudicii in quo erat acturus æstimationem adhibeat. » (D. *De extr. cognit.* L. 1 § 10 Ulpian) ». Voilà une atteinte grave portée à la théorie classique dont nous parlions tout à l'heure. La distinction faite entre les professions mécaniques et les professions libérales était, nous semble-t-il, quelque peu arbitraire. L'instruction, le talent, le génie,

1. ORTOLAN, *Explic. hist. des Institutes*, t. 3, p. 326

constituent un capital dont on peut disposer suivant certaines conditions, et qui peuvent être l'objet d'un louage ¹. Et la distinction établie par le droit romain répond à tout un ensemble d'idées, d'après lequel on réserva le travail rémunéré aux esclaves. Voilà pourquoi on proclamait la gratuité de certaines professions que des hommes libres exerçaient sous le nom de mandat, gratuité à laquelle le paiement d'honoraires ne faisait pas échec.

Quant à l'expression de mandat salarié, elle était inconnue : c'eût été un accouplement de mots impossible, une barbarie de langage ; au salaire, on substitua les honoraires. Il ne faut pas croire, d'ailleurs, que l'acquittement des honoraires fût abandonné à la délicatesse du mandant. Les Romains admirent que le mandataire pourrait poursuivre son client, mais *extra ordinem*, devant le magistrat : « *De salario quod promisit, apud præsidem provinciæ cognitio præbebitur.* » (C. 4, 35, Mond. 4, Const. Sever. et Anton.)

Le fait objet du louage ne peut rentrer dans la classe des actes juridiques. Ainsi, si je charge Primus d'affranchir un esclave ou de postuler en justice pour moi, il peut y avoir mandat en l'absence de rémunération convenue, contrat innomé dans le

1. DUNOYER, *de la Liberté du travail*. — BASTIAT, *Harmonies économiques*. — BAUDRILLARD, *Manuel d'économie politique*.

cas de salaire, mais il ne saurait y avoir louage. Ces deux cas ne sont pas les seuls qui soient, par leur nature, soustraits au contrat de louage ; l'usage, sans doute, déterminait les autres : *Si tale sit factum quod locari solet* (Paul, *de præscript. verb.*, L. 5 § 2).

Quant au contrat intervenu entre celui qui a loué ses services, et celui qui doit les employer à son avantage, il fait naître, comme dans le louage des choses, des obligations et droits réciproques.

1. *Obligations du « locator operarum. »* — Le « locator operarum » doit consacrer à son maître ses peines et ses soins dans les limites portées au contrat. Un individu peut, après avoir contracté un premier engagement, cédant à des sollicitations, contracter un second engagement plus avantageux que le premier : *In operis duobus simul locatis convenit priori conductori ante satisfieri* (L. 26, *Locat. cond.* D.)

Nemo potest cogi ad factum : voilà une des règles essentielles du droit romain ; toute inexécution d'un contrat de louage de services se résout nécessairement en dommages-intérêts. Certains commentateurs ont toutefois prétendu que, dans les derniers temps du droit romain, les ouvriers peuvent être contraints par des supplices à l'exécution de leur travail. On a invoqué à l'appui de cette opinion une constitution (*De Ædificiis privatis*, L. 12 § 8 au Code) qui, en fait, n'a été rendue que dans l'intérêt de la sécurité pu-

blique et de l'aspect de la ville, et qui s'applique seulement aux entrepreneurs des travaux de construction. En tout cas, les moyens de coercition n'atteignent que deux catégories de citoyens : les ouvriers en bâtiments et les ouvriers des fabriques de l'État. Ajoutons qu'il n'y eut trace de châtimens corporels qu'aux derniers temps de l'empire.

Le « locator operarum » doit exécuter son travail d'après les conditions de son engagement, et cet engagement, qui a été contracté de bonne foi, laisse peser sur lui toute la responsabilité qui existe en pareil cas. C'est donc aux termes du contrat qu'il faut s'en rapporter, ainsi qu'à sa formation, pour connaître au juste les obligations qu'il a contractées, en particulier quel degré d'aptitude ou d'habileté il s'est attribué en promettant son travail. Il est évident que, si le locateur de services répond de son fait, il ne répond pas des résultats de son travail. Ce n'est pas lui qui dirige l'entreprise : *Arbitrio domini opus efficitur*. Il n'est, à l'égard du maître, qu'un instrument que celui-ci dirige comme il l'entend.

Il est possible, cependant, que, tout en étant payé au temps, l'ouvrier promette un résultat préfix ; son engagement rentre alors plutôt dans la *locatio operis* que dans la *locatio operarum*.

2. *Obligations du « conductor operarum »*. — La première de ses obligations est de payer le prix dont

il est convenu avec le « locator » : *Actio locati competit locatori ut merces solvatur*. Le « locator operarum » a donc à sa disposition l'action *locati* pour obtenir le paiement de sa « merces ». Si un cas fortuit empêche le « locator » de fournir son travail promis, le salaire sera-t-il dû tout entier ou seulement en partie ? Il semble que le contrat, une fois formé, doit produire intégralement ses conséquences sans que l'on ait à se préoccuper de l'avenir ; mais, d'autre part, on peut dire que, le louage de services étant un contrat de bonne foi, si l'une des parties n'exécute pas ses engagements, l'autre partie doit être libérée des siens : d'après Paul, « qui operas suas locavit » *totius temporis mercedem accipere debet, si per eum non stetit quominus operas præstet.* »

Les anciens jurisconsultes ont distingué. Voët, qui a étudié particulièrement cette matière, a distingué trois cas de force majeure : la force majeure qui pèse sur le maître, celle qui pèse sur l'ouvrier, et celle qui est étrangère à l'un et à l'autre.

Il n'est pas douteux que l'ouvrier n'ait droit à son salaire intégral, si le cas de force majeure qui l'empêche de fournir son travail est arrivé par le fait du maître. La force majeure affectant directement le « conductor operarum », le « locator » doit être payé comme s'il avait fourni son travail pendant la durée convenue. « *Per eum non stetit quominus operas præstet* ». Antonin toutefois décide par un rescrit

que le salaire de l'ouvrier sera diminué de ce qu'il aura gagné ailleurs pendant la durée du temps qui lui restait à faire (L. 19. § 9, D. *Loc. cond.*) Le « locator » ne saurait avoir double bénéfice: « Non æquum » est ut a duobus operarum suarum mercedem locator exigat, qui eas duobus neque præstitit neque « præstare potuisset. »

Tout autre est le cas où la force majeure pèse sur le « locator operarum ». Si un ouvrier qui doit fournir son travail pendant un an, par exemple, vient à mourir après quelques mois, il ne serait pas équitable que ses héritiers pussent réclamer le salaire de l'année entière. Admettre une semblable solution, ce serait se mettre en contradiction avec la nature du contrat de louage, qui est essentiellement de bonne foi. Enfin il peut arriver, et c'est là notre troisième hypothèse, que la force majeure ne pèse ni sur le maître ni sur l'ouvrier ; c'est un cas fortuit qui a empêché l'accomplissement du travail, le mauvais temps, par exemple, qui a mis obstacle à ce que l'ouvrier donnât à la terre les façons qu'il s'était engagé à faire : l'ouvrier, dans ce cas, ne peut réclamer que le salaire afférent à la durée de ses efforts. Que décider au cas où le travail n'a été suspendu que pendant un temps peu considérable ? Les anciens commentateurs décident que, dans ce cas, le maître ne doit pas tenir compte, pour le paiement de la « merces », de cette interruption. Et notam-

ment, ils admettent qu'au cas de maladie du locateur de services, si elle n'a duré que peu de temps, le maître doit par sentiment d'humanité ne pas en tenir compte¹; que si, au contraire, elle s'est prolongée pendant un temps assez long, le maître est en droit de réduire le salaire proportionnellement au temps de la maladie.

Au cas d'inexécution du contrat par la faute de de l'une des parties, l'autre aurait droit au paiement intégral du salaire ou à des dommages-intérêts. La mort du maître n'est pas par elle-même une cause de résolution du contrat, à moins que sa personne ne fût spécialement en jeu. Dans tous les autres cas, les héritiers du maître peuvent exiger que le « *locator operarum* » exécute son engagement (L. 19, § V, *Loc. cond. D.*) : « *Ex conducto actionem etiam ad heredem transire palam est.* »

Indépendamment de l'obligation principale incombant au maître, et qui consiste dans le paiement de la « *merces* », il en est une autre que nous devons rappeler. L'ouvrier peut, par l'action *locati*, obtenir que le maître veille à ce qu'il ne soit pas exposé à des dangers contre lesquels il ne pourrait ou ne saurait se protéger. En cas d'accident, l'ouvrier ou ses héritiers peuvent réclamer des dommages-intérêts. Cette règle, devenue fréquente dans notre droit, devait exister à Rome, selon toute probabilité,

1. VOET, *Loc. cond.* 27.

CHAPITRE II

DE LA « LOCATIO CONDUCTIO OPERIS »

Nous avons déjà signalé l'étrange intervention de nous donnés aux parties dans la *locatio operis* : il nous reste à nous expliquer sur les causes de ce renversement des termes. D'où provient-il ? De la manière dont les jurisconsultes romains entendaient le louage d'ouvrage ou louage d'entreprise. Dans le louage en général, il est essentiel que le « locator » fasse jouir le « conductor » d'une chose déterminée. Or, lorsque Primus demande à Secundus son travail pour arriver à un résultat quelconque, quelle est la chose dont Primus fait jouir son cocontractant ? Il le fait jouir de l'entreprise dont s'agit, et des bénéfices éventuels. Le maître est « locator » en ce sens qu'il a donné les profits de l'entreprise à l'ouvrier, et l'ouvrier est « conductor » en ce sens qu'il reçoit l'attribution des profits à faire sur l'entreprise. Et puis, ce qui a frappé les Romains, c'est que, dans le louage d'ouvrage comme dans le louage de choses, il y a nombre de cas où celui qui fournit son travail reçoit du maître la tradition d'une chose déterminée sur laquelle doit s'exécuter ce travail.

C'est ainsi qu'à un orfèvre on confiait une pierre précieuse pour la monter. Et de là le nom de « con-

ductor » s'est étendu par inadvertance, dans la *locatio operis*, à celle des parties que son travail met en contact avec la chose, et celui de « locator » à celle qui s'en est matériellement dessaisie : quoi qu'il en soit, les jurisconsultes eux-mêmes en étaient arrivés, paraît-il, à s'égarer. Ainsi, quand on chargeait des marchandises sur mon navire pour les transporter dans un certain lieu, étais-je *locator navis* ou *conductor mercium vehendarum* ? Devait-on me poursuivre par l'action *conducti* ou par l'action *locati* ? Labéon se tira spirituellement d'embarras en conseillant l'emploi de l'action *præscriptis verbis* (L. 1, § 1, D. 19, 5).

1. *Obligations du « conductor operis »*. — La première et principale obligation du *conductor operis* est d'exécuter l'ouvrage dans le laps de temps convenu. Plusieurs jurisconsultes, et parmi eux Labéon, Pomponius et Vénulélius, prétendaient qu'un délai pouvait être accordé à l'ouvrier, si le temps fixé n'était pas suffisant pour la confection de l'ouvrage ; mais ils substituaient leur appréciation capricieuse à l'inviolabilité du contrat.

Le travail effectué, le maître en prend possession par l'*approbatio*, et par là décharge le « conductor operis » de ses obligations. Au cas de refus du maître, les parties soumettent les débats au jugement d'un homme loyal *boni viri arbitrato*, qui a pu être choisi à l'avance. En supposant que ce tiers choisi comme

arbitre ne veuille pas ou ne puisse pas donner son opinion, il devra être remplacé : « Nam fides « bona exigit ut arbitrium tale præstetur quale viro « bono convenit. » (Paul L. 24 *proæ D. Loc. cond.*) Parfois, le « conductor operis » fournit une portion des matériaux sur lesquels il doit exécuter son travail ; il doit alors en transférer au maître la *vacua possessio* comme dans une vente, et il est en outre tenu à le garantir en cas d'éviction ou de défauts cachés. (L. 22 § 2 D. *Loc. cond.*) Le « conductor operis » doit encore veiller à la conservation des matériaux qui lui sont fournis par le maître. Il est tenu de sa faute légère ; car le louage d'ouvrage est un contrat commutatif qui engendre des obligations plus rigoureuses que le contrat à titre gratuit, le dépôt par exemple. La perte de l'ouvrage déjà fait, résultant d'un cas de force majeure, laisse-t-elle subsister le droit du « conductor » à la « merces » ? Il faut distinguer, Les ouvrages ont-ils été reçus ou approuvés, ou le maître est-il en demeure de les recevoir, la « merces » est due. A l'égard de tous les autres, c'est sur le « conductor » que tombent les conséquences du cas fortuit qui perd son travail et les matériaux qu'il a pu fournir. (L. 36 *Loc. cond. D.*) Toutefois, la loi 32 apporte un tempérament à cette règle, pour le cas où l'ouvrier prouverait que la perte résulte d'un événement de force majeure, et non d'un simple cas fortuit. Ajoutons que la « merces » ne se paie qu'une

fois l'ouvrage reçu et approuvé par le maître, et que la réception se fait, tantôt après l'achèvement complet du travail, tantôt par pièces ; et, dans tous les cas, qu'elle a pour objet de vérifier si les règles de l'art ont été observées. (L. 24 *proæ* p. 30 § 3, *Loc. cond.* D.) Quand l'ouvrage est entrepris en bloc, l'obligation du « conductor » n'est éteinte que par la réception de l'ouvrage tout entier ; s'il a été entrepris par pieds ou mesures, *in pedes mensurasque*, la responsabilité est restreinte à la portion de l'ouvrage non mesuré.

Quant à la question de savoir si le « conductor » est tenu d'exécuter lui-même le travail qu'il s'est engagé à accomplir, les commentateurs ont établi une distinction entre le cas où l'obligation a été contractée *intuitu personæ* en considération de la personne de l'ouvrier, et celui où cette considération est restée étrangère. Dans le premier cas, l'ouvrier ne saurait se faire remplacer, il le peut au contraire dans le second : il suffit seulement que le travail soit exécuté conformément aux intentions des parties, *ex æquo et bono*. Le « conductor operis » qui fait exécuter son travail par un autre ouvrier devient le « locator » de ce dernier, contre lui il a l'action *locati* : « Si « cui locaverim faciendum quod ego conduxeram « constabit habere me ex locato actionem. » (L. 48 *proæ* D. *Loc. cond.*) Quant au « conductor », son obligation est toujours la même : vis-à-vis du maître,

il répond des fautes du sous-entrepreneur comme des siennes.

D'après quelques textes, le contrat d'apprentissage semble avoir été assimilé à la *conductio operis*. Le maître tenait la place du « conductor » prenant à forfait le bénéfice qu'il pouvait retirer du travail de son apprenti, en échange de l'éducation qu'il s'engageait à lui donner. Julien, dans la loi 13 § 4, D. *Loc. cond.*, nous dit qu'un enfant qui avait été placé chez un cordonnier en reçut un tel coup, qu'il en perdit l'œil; après avoir observé que le droit de correction ne saurait aller, pour un maître envers l'enfant, au delà d'un léger châtiment, *levis castigatio*, le jurisconsulte décide qu'une action *ex locato* sera accordée au père contre le maître.

2. *Obligations du « locator operis »*. — Le « locator operis » doit, suivant les conventions, fournir la chose ou partie de la chose sur laquelle le travail s'effectuera, et, faute d'effectuer la livraison dans le temps convenu, le maître sera condamné à des dommages-intérêts tout comme l'ouvrier négligent à accomplir son travail. Le maître est, en outre, tenu de faire connaître les vices de la chose qui ne rentrent pas dans sa nature, de sorte que l'ouvrier n'a pu les prévoir; sinon, survienne un accident, il en subit les conséquences: le maître est responsable alors qu'il ignorerait le vice de la chose.

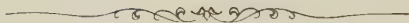
Dans la *locatio operis*, le maître contracte une seconde obligation, c'est le paiement de la somme appelée « merces », qui doit s'effectuer dès que le travail est achevé. Mais la loi confère au juge le pouvoir de modifier arbitrairement les conventions des parties. L'un des contractants peut faire rectifier par le juge une erreur trop grossière (L. 5 § 1, et L. 19 § 4, D. *Loc. cond.*) C'est ce qui a lieu si l'entrepreneur a, de mauvaise foi, stipulé pour son travail un prix excessif; le maître peut demander des dommages-intérêts *in id quod interest*: si, au contraire, le prix ne représente pas les dépenses faites par l'ouvrier, celui-ci peut poursuivre le maître en complément de salaire. (L. 60 § 4, D. *eod. titu.*)

Dès que le travail est achevé, le maître doit agréer l'ouvrage; et, si l'une des parties vient à mourir avant l'achèvement du travail, pour savoir si la mort du « conductor » laisse subsister le contrat vis-à-vis de ses héritiers, il faut distinguer ici si l'engagement a été ou non contracté *intuitu personæ*. Le contrat, qui est résolu dans le premier cas, subsiste dans le second, et les obligations passent à ses héritiers. La mort du « locator » n'influe en rien sur l'existence du contrat et le laisse subsister vis-à-vis de ses héritiers.

Au cas où le contrat est résolu, y a-t-il lieu de tenir compte des travaux effectués? Nous croyons que le maître doit payer la valeur des ouvrages effec-

tués qui lui sont remis. « Sans doute, dit Pothier, le « locator » peut dire que l'obligation de l'entrepreneur, comme de tout « conductor operis » est indivisible, d'où l'on conclut que ni lui, ni ses héritiers, ne peuvent exiger une partie du prix du locateur, qui n'est tenu de son obligation qu'autant que le « conductor » remplit la sienne; mais ce raisonnement est plus subtil qu'équitable ».

Disons, en terminant, qu'indépendamment de la mort du « conductor », lorsque le contrat a été fait *intuitu personæ*, et de l'achèvement de l'ouvrage, la *locatio operis* prend fin par la perte totale de la matière. Cette cause d'extinction dissout le contrat et en rend l'exécution impossible.



THÈSE
DE
DROIT FRANÇAIS

DROIT FRANÇAIS

DU BAIL A COMPLANT

Spécialement dans la Loire-Inférieure

TITRE I^{er}

DU BAIL A COMPLANT EN GÉNÉRAL

CHAPITRE PREMIER

DÉFINITION DU BAIL A COMPLANT ET DE QUELQUES
EXPRESSIONS USITÉES EN CETTE MATIÈRE

Le bail à complant est un contrat synallagmatique par lequel le propriétaire ou bailleur concède à un fermier appelé colon une superficie de terres, soit incultes, soit cultivées, à la charge par celui-ci de planter en vignes les terrains incultes ou de continuer la culture des vignes plantées, et sous la condition de rendre au propriétaire une quotité déterminée de fruits, de les conduire à son pressoir et de

remplir exactement toutes les autres obligations contenues dans le titre. Quant au terme de *complant* il a reçu avec les auteurs diverses significations qu'il importe de mentionner. Suivant Poullain-Duparc, le mot *complant* désigne le bail à perpétuité ou pour un temps limité, par lequel le propriétaire transporte son héritage au preneur à la charge d'y planter des vignes, et de donner au bailleur une portion de la récolte¹. L'ancien Denisart, adoptant l'opinion de Furetière, le définit « un champ dont on a accordé la
« jouissance à quelqu'un à la charge d'y planter des
« arbres, et particulièrement des vignes, sous la con-
« dition de rendre une portion des fruits au proprié-
« taire du terrain ». Le savant Toullier nous enseigne que le complant consiste dans une portion de fruits des terres que le propriétaire a concédées sous la condition de les planter en vignes ou de les conserver en vignobles².

Et d'après Merlin, le complant, pour les terres plantées en vignes, n'est autre chose qu'un droit de champart pour les autres productions de la terre. Or le champart est une redevance foncière consistant dans une certaine quotité de fruits qui se recueillent sur un héritage ; c'est en un mot le droit de partager avec le propriétaire, dans telle ou telle production, les fruits des héritages que le tenancier cultive.

1. POUILLAIN-DUPARC, t. III, p. 237.

2. TOULLIER, t. III, n° 101. p. 40, *Principes du Droit*.

De toutes ces définitions, peu différentes les unes des autres, il résulte clairement que le bail à complant a pour objet la réserve [d'une portion de fruits en faveur du bailleur ; qu'à défaut de cette réserve, dont la condition forme l'essence du contrat intervenu entre le bailleur et le colon, ce contrat change de nature, puisqu'il ne renferme plus les signes caractéristiques de son existence, et cela, malgré la dénomination dont les parties ont pu le qualifier,

Dans la plupart des anciennes coutumes, le complant était compris sous les termes génériques de *champart*, *terrage*, *agrier*, *sixte*, *tasque*, *terceau*, *quart ou tiers raisin*, *vinage*, *hostice*, *quarpot*, *cinquain*, *vingtain*, etc... et Merlin nous dit qu'il y suivait les mêmes règles. Nous avons vu ce qu'était le champart le droit qu'avait un fermier de partager avec le propriétaire les fruits de son héritage. L'étymologie du mot indique elle-même l'objet du champart, *campi pars* d'où l'on a formé les mots *campi partium*, *campars*, puis *champart*.

C'était le nom générique d'un droit diversement dénommé, suivant les localités et les objets auxquels il s'appliquait. Ainsi, en Bretagne, le champart s'appelait *terrage* quand le droit était établi sur toutes les levées que produisait la terre en grains, de quelque espèce que ce fût, froment, orge, avoine ou blé noir, et *complant* quand il était établi sur des vignes ; dans les Coutumes du Poitou, de la Rochelle, du

Maine et le petit nombre d'autres qui parlent de ce droit, le complant était sujet à quelques règles particulières, règles dépourvues d'importance en ce qui concerne notre bail à complant encore en usage aujourd'hui dans quelques départements, et notamment dans celui de la Loire-Inférieure.

La Coutume de Poitou et les autres ne sont d'ailleurs plus en rapport avec la législation moderne ; et ce n'est en réalité que par des usages locaux qui se sont perpétués d'âge en âge, par la conformité des titres, par ce qui a été dit et écrit au Conseil des Cinq-Cents, et enfin par les décisions émanées de nos tribunaux, que s'est formée ce que l'on peut appeler la législation sur les complants. Nous ne négligerons point cependant les anciennes coutumes, et nous y puiserons, principalement dans celle du Poitou, pour essayer d'y trouver la solution de nombreuses difficultés.

Il semble utile, croyons-nous, avant d'entrer dans le détail de notre sujet, de définir ici quelques expressions qui lui sont propres.

Celui qui consent un bail à complant, qui concède le droit de plantation de vignes sur son terrain, est appelé *bailleur*, *propriétaire foncier* ou *simplement foncier* ; et l'ensemble de ses droits constitue ce que nous appelons *fonds*, *foncialité*, *droits fonciers*. Le preneur est dit *colon*, *tenancier*, ou *complant*, et ses droits sont appelés *droits de complant*.

Le mot *complant* servait et sert encore à désigner, ainsi que nous l'avons vu, la convention intervenue entre le bailleur et le colon, le droit qui appartient au colon de faire des plantations sur le terrain d'autrui, et de les y entretenir moyennant certaines redevances.

Ce terme de *complant* était également employé pour désigner, soit le champ dont la jouissance était ainsi concédée au colon : c'est la signification que lui donne Furetière dans la définition ci-dessus rapportée ; soit la redevance que le colon devait payer au bailleur. C'est dans ce dernier sens que plusieurs coutumes ont pris le terme de *complant* qu'elles donnent « à la portion que le seigneur prend sur les fruits des vignes qu'il a baillées à complanter, cultiver et exploiter. »

Suivant Merlin, Ragueau applique à tort cette définition au mot *complanterie*. La critique de Merlin nous paraît fondée, et cette définition adoptée par quelques coutumes, ne convient absolument qu'au mot *complant*. L'art. 75 de la Coutume de Poitou, sur lequel s'appuie Ragueau, prouve précisément qu'on appelait *complanterie* l'assemblage des vignes sujettes au *complant*, comme on appelait *terragerie* l'assemblage des terres soumises au terrage. Cet article porte : *que tout homme qui a juridiction peut prendre, ou faire prendre par son sergent ou serviteur, les bêtes qu'il trouvera malfaisant ou gâtant en son domaine, terragerie, complanterie*. C'est pourquoi nous

nous refusons à adopter ce sens donné également au mot complanterie par M. Troplong ; nous n'insisterons pas davantage sur ce point. Aujourd'hui, le mot complanterie n'est plus guère employé ; le fût-il, il ne pourrait désigner que l'ensemble des vignes sujettes au droit de complant. Quant au terme de complant, il est généralement pris dans le sens que nous lui avons donné pour désigner la convention intervenue entre parties contractantes, le bail, ou encore la redevance elle-même, ou enfin le droit qu'a le fermier d'avoir des plantations de vignes sur le terrain d'autrui, et de partager avec le propriétaire du sol les fruits de l'héritage. *Complanter* signifie par lui-même planter un terrain de jeunes plants ; mais ce sens a été restreint par l'usage aux plantations de vignes. Les titres constatant l'existence d'un bail à complant portent le nom de *prises*, et la faculté qu'a toujours le colon de faire cesser les effets du bail à complant en renonçant à son droit et à sa possession, s'appelle *faculté d'exponse* ou de *déguerpissement*. Le bail à complant porte encore le nom de *bail à devoir de tiers* ou de *quart*, suivant la quotité de fruits réservée : nous emploierons indifféremment l'une ou l'autre dénomination.

CHAPITRE II

DE L'ORIGINE DU BAIL A COMPLANT ET DE SA LÉGISLATION

Le bail à complant remonte à une époque très reculée : il existe en France depuis un temps immémorial. On en voit de nombreux exemples, dit M. Tropolong, dans les chartes du Poitou, du Dauphiné, du Limousin, du Nivernais, des ix^e et x^e siècles ; et à cette époque, ce contrat était, semble-t-il, fort ancien, puisque les titres se fondent déjà sur les Coutumes des Gaules : *Secundum Galliarum morem* (*Cartulaire de Grenoble*). Ducange, dans son Glossaire, reproduit au mot complant une charte de 905, provenant de l'abbaye de Noailly, près Poitiers ; il nous la donne comme spécimen des concessions de vignes à cette époque : aussi la reproduirons-nous ici en entier, malgré sa longueur.

« L'autorité de la loi des lois sanctionne, et le
« Code Théodosien est divulgué pour que le droit de
« chaque province qui ne se trouve pas en contra-
« diction avec l'autorité légale, soit gardé comme
« droit légitime. C'est pourquoi moi, Reinauld, par
« la volonté divine abbé du couvent de Noailly, il
« m'a plu, de ma propre volonté et de mon libre ar-

« bitre, et avec le consentement des moines qui ha-
« bitent le monastère, *de concéder à complant*, à un
« certain homme, nommé... et à sa femme, nommée
« Adalgarde, et à son fils nommé Constantin, un
« *jugere* (à peu près l'hectare de notre époque), dé-
« pendant du domaine de Saint-Junien qu'on appelle
« Monvinard ; et je l'ai fait volontiers et à cette con-
« dition cependant, qu'après cinq années de bonne
« culture du champ Falernique (vigne), le recteur de
« l'Église fasse rentrer la moitié qui revient à cette
« église pour son propre usage ; et, tant qu'à l'autre
« partie, que les cultivateurs vendent chaque année
« la redevance (*sumptus*), comme la coutume de la
» province l'enseigne ; si, par quelque infraction, ils
« ne remplissent pas leurs obligations, qu'ils soient
« frappés par l'institution légale, et si le recteur
« de cette église se trouvait dans l'obligation de ven-
« dre, que les colons n'aient pas la prétention de
« croire qu'ils peuvent acheter ¹. »

Le bail à complant s'est perpétué en subissant toutefois diverses modifications, et nous le trouvons mentionné dans les Coutumes, usages et communes observances du pays d'Anjou publiés en 1508

1. Le texte tiré des manuscrits de dom Fonteneau de la bibliothèque de Poitiers, et la traduction de cette charte sont empruntés au remarquable travail de M. du Fougeroux sur les vignes à complant de l'ancien Poitou, publié dans la *Revue de Bretagne et de Vendée*, 4 avril 1864.

(art. 160), dans les Coutumes générales du pays et comté du Maine (art. 177), dans celles de la sénéchaussée de Saintonge, du siège et ressort de Saint-Jean-d'Angély publiées en 1520 (art. 18, 21, 27). Les Coutumes générales observées en la ville et gouvernement de la Rochelle, publiées en 1514 et celles du Poitou de la même année, traitent de ce contrat dans plusieurs articles. Disons de suite que la Coutume de Bretagne, et notamment les Usances des villes, faubourg et comté de Nantes ne mentionnent nulle part le bail à complant, qui existait cependant dans ce pays.

Préciser exactement l'époque à laquelle il est venu s'implanter sur notre sol est assez difficile. Mais, quant au fait qui lui a donné naissance, quelques auteurs qui ont écrit incidemment sur ce sujet, sont d'accord pour reconnaître que ce genre de contrat doit son origine à la grande étendue de terres incultes qui existaient dans beaucoup de comtés, dans le Poitou comme dans le comté Nantais. Plusieurs de leurs possesseurs avaient adopté ce mode d'exploitation, qui présentait de grands avantages ; et peu après, ils furent suivis dans cette voie par la majorité des propriétaires fonciers. Il se produisit ce qui s'était déjà accompli sous une forme à peu près identique plusieurs siècles auparavant, à Rome et en Italie, où les cités, et en général les *universitates*, ne pouvant exploiter par elles-mêmes leurs immenses

propriétés, avaient pris de bonne heure l'habitude de les donner à bail moyennant redevance, mode d'exploitation qui fut appliqué aux fonds compris dans le domaine du peuple, et adopté ensuite par les particuliers eux-mêmes. Il en fut de même en France, où les propriétaires de ces immenses domaines, sortes de *latifundia* romains, préférèrent faire cultiver leurs terres plutôt que de les exploiter eux-mêmes. Ils y trouvaient d'ailleurs un double avantage ; en même temps qu'ils échappaient aux détails d'une administration trop vaste, ils intéressaient plus vivement le preneur ou colon à une gestion tout à la fois ménagère et active. Et comme la vigne n'indemnise le colon de ses peines, et des soins qu'il a apportés à la planter qu'après plusieurs années, comme toute l'abondance des récoltes dépend des travaux actifs et intelligents du colon, et continués pendant un long temps, il fallut assurer à ce dernier la faculté de recueillir les fruits de ses labeurs assidus.

Voilà pourquoi on a donné au bail à complant une durée fort longue. Il présentait en outre cet avantage particulier, c'est que tout en procurant au propriétaire des fruits sur des terres sans rapport, il assurait aux colons une existence convenable. Ainsi, avantage pour le bailleur, qui arrivait à faire fructifier une terre inculte sans aucun aléa, sans courir aucuns risques, sans déboursier aucun argent ; d'autre part avantage pour le colon, qui pouvait

trouver dans une récolte, parfois abondante, la rémunération de son travail, sans avoir à faire aucune avance : tel est le double motif qui a donné naissance au bail à complant, sorte de société dans laquelle l'un des associés apporte son capital, l'autre son industrie.

Pour M. Troplong, ce seraient les églises et les monastères qui, voulant s'assurer leurs provisions de vins sans être tributaires des lieux vignobles, auraient multiplié ces sortes de concessions ; « et les moines, ajoute l'illustre jurisconsulte, s'imaginaient boire les délicieux vins de Falerne, dont la réputation s'était conservée jusqu'au milieu des rigueurs du cloître » *Postquam ista terra in agro Falernico, per quinquennium*, dit une charte de 898 donnée par un abbé Poitevin, *benè fuerit redacta*. Pour nous, cette origine du bail à complant n'est que secondaire, et nous n'admettons comme réelle et sérieuse que celle que nous avons ci-dessus exposée. C'est parce que le propriétaire foncier veut se décharger d'une administration souvent pénible, d'une surveillance absorbante et parfois sans résultat, parce qu'il veut éviter des déboursés souvent fort onéreux, qu'il a adopté et adopte encore aujourd'hui cette forme de bail des héritages ruraux. Il force, pour ainsi dire, le colon à cultiver ses vignes, à les maintenir en bon état en le faisant son associé et en lui assurant le partage des bénéfices fruits de son travail, pour sa vie et même au delà pour celle de ses héritiers.

Aucune loi ancienne ne fait mention du bail à complant, et jusqu'à l'époque révolutionnaire, nous n'avons que les Coutumes des différents pays où se pratiquait cette sorte de bail qui en aient traité plus ou moins complètement. A partir de cette époque, nous trouvons l'avis du Conseil d'État du 4 thermidor an VIII, donné dans les circonstances que nous rapporterons plus loin, document insuffisant pour résoudre les difficultés que soulève la pratique, et un autre avis du 21 ventôse an X, qui n'est que le complément du premier. Parmi les auteurs qui ont écrit sur l'ancien droit breton, Poullain-Duparc seul a traité la question du bail à complant, et encore ne l'a-t-il fait que d'une manière incomplète.

Il nous apprend que le bail pouvait avoir lieu sur des plantations d'arbres fruitiers, mais qu'il n'était pratiqué en Bretagne que pour des plantations de vignes, et qu'il n'était même connu que dans le comté Nantais, où il s'était établi à l'imitation de la Coutume de Poitou¹. Quelques auteurs modernes ont traité du bail à complant, et parmi eux MM. Duvergier, Merlin, Troplong, Neveu-Derotrie, Dalloz.

Les coutumes, avons-nous dit, ne sont plus en rapport avec la législation actuelle et il nous faudra chercher dans les usages locaux qui se sont perpétués d'âge en âge, dans la conformité des titres,

1. POUILLAIN-DUPARC, t. III, p. 41.

ainsi que dans la jurisprudence des tribunaux, les solutions des questions que nous avons à résoudre. Jusqu'aujourd'hui, la législation concernant ce contrat est si vague et si peu définie, que nous en sommes réduits à puiser aux anciennes coutumes qui le régissaient et se sont transmises de génération en génération. A l'origine, il est assez probable que bailleur et colon avaient la liberté la plus entière pour régler les conditions à insérer dans les baux ; puis, peu à peu, par suite du renouvellement dans les contrats de ces mêmes conditions, il se forma une sorte de jurisprudence propre à chaque pays. Pendant longtemps, confiés à la tradition, ces usages ne furent point rédigés par écrit ; ce n'est que plus tard qu'ils furent recueillis et formèrent les articles des coutumes qui en ont traité.

M. Duvergier a donc eu raison de dire que, pour toutes les questions nouvelles concernant les complants, c'est en combinant les règles et les usages anciens avec les principes de la nouvelle législation qu'on doit résoudre les difficultés auxquelles donne naissance l'exécution des baux à complant dans les lieux où cette espèce de contrat est encore pratiquée.

Quoi qu'il en soit, et quels que puissent être sa nature et ses caractères, nous ne voyons pas que le bail à complant ait été repoussé par la législation qui nous régit actuellement ; c'est ainsi qu'il n'a

jamais cessé d'être en usage dans le département de la Loire-Inférieure. Ce bail peut renfermer une aliénation à temps, c'est-à-dire une aliénation dont l'effet doit subsister jusqu'à ce qu'un certain événement arrive et en opère la résolution'; ce sera alors une vente à temps, faite sous une condition que nous retrouverons dans beaucoup de contrats : telles sont les donations faites à charge de retour, les donations grevées de substitutions. Le bail à complant peut se présenter sous une autre forme, celle d'une aliénation pure et simple du fonds moyennant une portion de fruits à titre de redevance perpétuelle ; nous nous trouvons alors en présence d'une vente à rente prévue et réglée par l'article 530 du Code civil. C'est sous cette forme, a-t-on prétendu à l'époque de la Révolution, qu'avaient été contractés les baux à complant antérieurs à cette époque; et c'est en partant des principes posés par les lois révolutionnaires, et confirmés par notre Code civil, qu'un grand nombre de colons demandèrent à la justice de les faire considérer comme propriétaires du sol qu'ils cultivaient, en payant au propriétaire le rachat de sa rente. Ils voulaient faire considérer leur bail à complant comme un bail à rente, qui, d'après Pothier, « est un contrat par lequel l'une des parties (le bail-
« leur) baille et cède à l'autre (le preneur) un héri-
« tage ou quelque droit immobilier, et s'oblige à le
« lui faire avoir à titre de propriétaire, sous la réserve

« qu'il fait d'un droit de rente annuelle d'une certaine somme d'argent ou d'une certaine quantité de fruits qu'il retient sur ledit héritage, et que l'autre partie s'engage réciproquement envers elle de lui payer tant qu'elle possédera ledit héritage. » En d'autres termes, la redevance payée chaque année par le colon n'aurait été autre chose que le *census reservativus*, et aurait constitué un droit réel retenu par le bailleur *pars quædam dominii*. Nous verrons, dans un prochain chapitre, si les preneurs ont réussi dans leurs prétentions, et comment a été jugée cette assimilation du bail à complant au bail à rente.

Enfin, le bail à complant peut affecter une troisième forme : quoique fait pour une durée illimitée, parce que l'époque de l'expiration dépend d'un terme incertain, par exemple, la mort des enfants du preneur, il peut ne transférer qu'une jouissance à ferme ordinaire sans aucun droit de propriété. En conséquence, les effets de ces baux devraient être réglés en général par les principes qui seraient relatifs à l'une ou à l'autre de ces trois espèces de contrats : aliénation sous condition, vente à rente, bail à ferme.

CHAPITRE III

DE LA FORME DU BAIL A COMPLANT

Ce contrat n'a jamais été et n'est pas, quant à sa valeur intrinsèque, subordonné à la rédaction d'un écrit. Aucune forme spéciale n'est exigée, aucun terme sacramentel n'est imposé aux parties comme conditions de la validité de leurs conventions ; il suffit que le bailleur et le colon aient manifesté clairement leurs intentions, soit verbalement, soit dans un acte sous signatures privées ou authentique. Les contractants jouissent donc à cet égard de la plus grande liberté, sans donner toutefois à ce principe une extension au delà de sa véritable portée ; il est bien évident qu'ils ne pourraient pas se soumettre d'une façon générale aux usements de telle ou telle localité ; ils peuvent en prendre toutes les dispositions qui ne sont ni en opposition avec notre loi fondamentale, ni contraires aux bonnes mœurs ou à nos institutions. Si les parties adoptent comme forme l'acte sous signatures privées, l'art 1325 du Code civil recevra son application ; il faudra autant d'originaux qu'il y a d'intérêts distincts, et chaque original devra porter la mention s'il a été fait en double ou en triple. A défaut de cette énonciation, la nullité de l'acte ne pourra pas être opposée par celui qui aura exécuté de son

côté la convention portée dans l'acte. Le bail à complant, s'il est fait par écrit, peut l'être accessoirement à une autre convention : c'est ainsi qu'il pourra être inséré dans un acte de partage, de donation, de testament ou d'échange.

Les titres auxquels on donne le nom *de prises font*, s'il en existe, la loi des contractants, de leurs héritiers ou ayant cause qui sont obligés à tout ce qui y est exprimé. En cas de silence ou d'obscurité, ou à défaut de représentation de ces titres, si le droit de complant n'est pas méconnu, on a recours à la preuve testimoniale pour décider les contestations. Cette conséquence suffirait à elle seule pour démontrer qu'un titre est indispensable : la preuve par témoins est toujours difficile, souvent fort dangereuse. Les propriétaires fonciers qui ont eu des rapports avec des colons partiaires et complanteurs, ont ressenti plus que tous autres la nécessité d'enchaîner par un écrit la conscience humaine souvent trop large. Ils comprennent qu'aujourd'hui, plus qu'à aucune autre époque, il est nécessaire d'avoir un titre réglementant d'une façon positive les droits et obligations de chacun : qu'ils ne se fassent cependant pas illusion et qu'ils ne s'imaginent pas que, parce qu'ils ont un écrit en main, ils soient à l'abri de toute inquiétude ; l'avenir se charge de leur démontrer le contraire. Et, quelque précision qu'ait leur titre, il est probable qu'on trouvera moyen de leur soulever des difficultés.

Il est même à peu près impossible de toutes les prévoir en cette matière. Cependant il ne faut pas aller trop loin : il est certain que, s'il existe un bail à complant constaté par un écrit réglementant les devoirs et les droits du bailleur et du preneur, les plus grosses difficultés se trouveront aplanies, et que la justice des tribunaux ne sera obligée d'intervenir qu'à de rares intervalles pour statuer sur quelques points litigieux.

Un titre est donc utile, nous disons plus, il est nécessaire ; car le bail à complant étant fait pour un terme fort long, généralement la durée de la vigne, il arrivera forcément une époque où les parties, qui se trouveront liées l'une envers l'autre, ne seront plus les contractants auteurs du bail, mais leurs héritiers ou ayant cause. Il est alors facile de se rendre compte de la situation particulière faite au bailleur et au colon, si le bail est verbal : ils sont obligés de respecter un contrat dont ils ignorent les clauses et conditions, et dont rien ne peut leur révéler la teneur. Tout ce qu'ils en connaissent, c'est ce qu'ils en ont entendu dire par leurs pères ; et encore ici nous supposons l'hypothèse la plus simple, nous supposons les enfants succédant à leur père. Mais qu'on imagine le colon ne laissant pour successeur que des parents éloignés, étrangers à la localité : comment feront-ils reconnaître les droits de leur auteur ? comment établiront-ils que celui auquel ils sont

appelés à succéder était, non simple *fermier*, mais bien *complant* ? Grand sera leur embarras : rien ne démontre l'existence du droit de complant ; ils ne possèdent aucun titre, tous les moyens de preuve leur font défaut, et ils en sont réduits à se fier à la bonne foi du bailleur. Renversons l'hypothèse, et nous avons une situation identique à l'égard du bailleur, qui sera obligé de s'en rapporter aux affirmations du colon. L'assimilation de ces deux conditions n'est cependant pas complète et celle du bailleur est préférable. Il a du moins pour lui la présomption de liberté de sa propriété, et c'est au colon qui voudra faire reconnaître son droit de complant, à établir la preuve de l'existence de ce droit ; et nous verrons qu'en l'absence de titre, cette preuve est subordonnée à de graves difficultés, quand elle n'est pas impossible. Nous signalerons, en passant, les cas dans lesquels apparaît la nécessité du titre ; ils sont nombreux et nous n'hésitons pas à déclarer déjà que nous ne comprenons pas comment, dans un contrat de cette nature, il puisse se faire que les parties se montrent assez peu soucieuses de leurs intérêts pour ne pas consigner leurs droits et obligations dans un écrit, et en assurer l'exécution pour l'avenir. Dans cette matière, plus qu'en toute autre peut-être, l'article 1122 Code civil reçoit son application. Le bailleur et le colon stipulent plus pour leurs héritiers et ayant cause que pour eux-mêmes. Nous le répétons,

ceux qui contractent un bail à complant n'auront à le respecter que pendant un temps assez court, et ce sont leurs héritiers qui seront liés par les clauses du bail ; car, sans admettre cette opinion qui considérerait le bail à complant comme un bail fait à perpétuité, opinion contre laquelle a prévalu cette autre qui le suppose fait pour la durée de la vigne, nous avons encore un contrat qui engage les parties pendant un laps de temps équivalent à deux ou trois générations. Ce mode d'engagement verbal, source de difficultés pour l'avenir, semble bien empreint d'égoïsme. Nous ne voulons pas cependant taxer aussi sévèrement cette façon d'agir, que nous croyons due surtout à des usages locaux qui devront disparaître. Le bailleur et le colon traitent pour eux, confiant en leur bonne foi, et ils oublient que le temps de leur vie est limité, ou bien ils estiment que les bons rapports qui existent momentanément entre eux se perpétueront et continueront d'exister entre leurs héritiers. Ceux qui agissent dans cette pensée reviennent vite de leur erreur et apprennent, souvent à leurs dépens, à compter avec les variations de la nature humaine et les changements d'idées qu'amènent le temps. Aujourd'hui surtout que les relations entre colons et bailleurs deviennent de plus en plus tendues, il importe d'avoir un titre pour éviter les luttes judiciaires.

Un titre est encore utile, parce que celui qui ré-

clame un droit ou l'exécution d'une obligation doit en faire la preuve, et en outre, parce qu'il est bon de connaître l'étendue du droit de complant, le mode d'exploitation convenu pour la vigne.

L'acte qui réglemente le bail à complant peut, avons-nous dit, être authentique ou sous seings privés ; dans ce dernier cas, le colon a intérêt à le faire enregistrer pour ne pas voir son droit méconnu par un tiers acquéreur du fonds : car, le bailleur venant à vendre sa propriété, l'acquéreur ne peut expulser le colon qui a un bail portant date certaine, à moins que le vendeur ne se soit réservé ce droit par le contrat de bail. Quant au colon qui n'a pour tout titre qu'un bail verbal, il s'expose à se voir sans cesse évincé, sauf son recours contre le bailleur, par le tiers acquéreur auquel le vendeur aurait livré le fonds soumis au droit de complant comme libre de toutes charges. Mais faut-il que le titre contenant bail à complant soit transcrit au bureau des hypothèques, comme tout contrat emportant mutation de propriété immobilière, par application de la loi du 11 brumaire an VII ? La négative nous paraît devoir être admise, du moins en ce qui concerne le bail à complant non translatif de propriété, tel qu'il existe dans le département de la Loire-Inférieure. La raison en est que, dans le contrat intervenu entre le bailleur et colon, le premier n'a rien distrait de son fonds, qu'il n'a fait que céder la jouissance du plant pour

un temps indéfini. Tel n'est cependant pas l'avis de l'enregistrement, qui voit dans la cession faite au colon un démembrement de la propriété. Dans son système, beaucoup trop fiscal, il y aurait deux propriétés : l'une qui reste au bailleur, l'autre qui passe au colon. Il y aurait lieu, toutefois, de faire transcrire le contrat au bureau des hypothèques de l'arrondissement, comme bail ayant une durée de plus de dix-huit années, ainsi que le prescrit la loi du 23 mars 1855 art. 2 § 4, pour mettre le colon à l'abri de toute éviction de la part de tiers acquéreurs. Voici, d'ailleurs, comment s'exprimait, à l'égard de cette disposition de la loi de 1855, M. A. Debelleyme. Après avoir dit qu'il est nécessaire de soumettre à la transcription les modifications de la pleine propriété, il ajoute : « Pour faire atteindre à la loi com-
« plètement son but, qui est de révéler, d'une manière
« utile et pratique, l'état vénal de la propriété, il
« faut même aller plus loin, et assujettir à la trans-
« cription, tous les actes qui, sans constituer des
« droits réels, imposent cependant à la propriété
« des charges qui sont de nature à en altérer sen-
« siblement la valeur : tels sont *les baux à long*
« *terme*. On sent toute l'influence que peut exercer,
« sur la valeur d'une propriété, l'existence de pareils
« actes : son utilité, son produit, sa jouissance, sont
« affectés de telle sorte, qu'il y a pour l'acheteur ou
« le prêteur sur hypothèque un légitime intérêt à les

« connaître. » Le bail à complant doit être transcrit, parce que c'est un bail à long terme, et qu'il rentre bien comme tel dans la catégorie des baux visés par l'art. 2 § 4 de la loi du 23 mars 1855. En présence du bail à complant, le propriétaire n'a plus son *jus abutendi* intégral: il est lié, enchaîné par ce contrat pour un temps fort long, et souvent réduit à l'impuissance dans les travaux qu'il désirerait entreprendre sur sa propriété. Ajouterons-nous que le bail à complant doit être transcrit, parce qu'il est un de ces contrats qui imposent des charges à la propriété et en altèrent sensiblement la valeur, contrats dans lesquels M. Debelleyne semble classer tous les baux à long terme? Nous examinerons cette question en étudiant l'économie du bail à complant; mais nous pouvons dire de suite que nous ne croyons pas voir dans le bail à complant une charge altérant tellement la valeur de la propriété, qu'il soit nécessaire, à ce point de vue du moins, d'en révéler l'existence aux tiers; et c'était bien là l'opinion de nos anciens jurisconsultes. Nous lisons, en effet, dans un arrêt du Parlement de Toulouse du 12 juillet 1664, « que celui qui baille un terrain à complanter, à condition que la moitié du terrain appartiendra en toute propriété au colon, et que l'autre moitié restera seule soumise au droit de complant, n'est point présumé avoir aliéné ses biens, mais plutôt avoir augmenté la valeur de la moitié qui lui reste complantée en vignes, qui

vaut autant ou plus que l'entière pièce sans complantement ; » et, ajoute l'arrêt, les créanciers antérieurs ne peuvent pas se plaindre de cette aliénation.

C'est donc en vertu de sa nature de bail à long terme que doit être transcrit le bail à complant ; et, quoique cette formalité puisse être remplie par le colon, celui-ci, qui serait dépossédé par un tiers acquéreur, n'en aurait pas moins une action en dommages-intérêts contre le bailleur qui aurait sciemment dissimulé l'existence du complant. Nous verrons plus loin, en étudiant les droits du colon vis-à-vis des tiers, quelles sont les conséquences du défaut de transcription ou du retard apporté à cette formalité.

Un bailleur ne saurait exiger du colon, et aux frais de celui-ci, un titre nouvel après 28 ans de la date du dernier titre. C'est qu'en effet le colon, dans le bail à complant usité dans le département de la Loire-Inférieure et quelques départements voisins, n'est pas débiteur d'une rente : il n'est qu'un fermier qui cultive sous condition d'un partage de fruits ; et l'acte reconnaissant appelé encore par la loi, titre nouvel, est celui qui est dressé pour constater la reconnaissance d'un droit réel ou personnel déjà établi par un acte antérieur. Nous pensons toutefois qu'il en serait différemment au cas où le bail à complant présenterait la forme d'une aliénation pure et simple, faite moyennant une portion de fruits à titre de redevance perpétuelle ; ce serait alors une vente, à rente et c'est ce

caractère qu'il présente lorsqu'il est translatif de propriété : dans ce cas le colon serait tenu de fournir un acte récongnitif. L'art 2263 du Code civil dispose, en effet, qu'après 28 ans de la date du dernier titre, le débiteur d'une rente peut être contraint à fournir à ses frais un titre nouvel à son créancier ou à ses ayant cause. L'utilité de ce titre nouvel est évidente dans cette hypothèse ; car la rente elle-même, *nomen juris*, qui permet au créancier de demander périodiquement le paiement des arrérages, dans l'espèce que nous considérons une part de fruits annuelle, est prescriptible par 30 ans, conformément à l'art. 2262.

La prescription de la rente est bien, il est vrai, interrompue chaque année par le paiement de la redevance faite par le débi-rentier, le colon, qui reconnaît ainsi l'existence de la rente et des droits du bailleur ; mais si le colon vient, après 30 ans, suspendre le service de la redevance, alléguant qu'elle est éteinte par prescription, comment le crédi-rentier pourra-t-il combattre ses prétentions ? Les quittances, et dans la pratique il en existe rarement, constatant que le colon a chaque année apporté au propriétaire sa part lui revenant dans les fruits, sont entre les mains du débiteur, qui se gardera bien de les produire, et le bailleur succombera devant l'impossibilité d'établir la preuve de son droit. C'est pour obvier à ces inconvénients qu'on a été obligé de lui donner le moyen de prévenir les tentatives frauduleuses du

colon. Après 28 ans depuis la date du titre constitutif du bail à complant, de la rente, c'est-à-dire deux ans avant que la prescription s'accomplisse, le bailleur crédi-rentier pourra exiger, par les voies de droit, que le colon lui fournisse à ses frais un titre nouvel. Et, quand ce titre aura lui-même 28 ans de date, le bailleur pourra en exiger un troisième et ainsi de suite, de telle sorte qu'à l'aide de ces renouvellements successifs, il se mettra perpétuellement à l'abri des conséquences de la mauvaise foi du colon ou de ses ayant cause. Cet acte récongnitif n'est que la reproduction, tout du moins en substance, d'un acte antérieur qui porte le nom de titre primordial : voilà pour le bail à complant translatif de propriété. Nous aurons à examiner quelle est la véritable nature de ce contrat, s'il est ou non translatif de propriété, et si sa condition est identique dans les divers pays où il a été et où il est encore en usage.

Très souvent, les contractants ont été dans l'impossibilité de produire leurs titres au tribunal : au milieu de nos guerres civiles beaucoup de ces titres ont été perdus, brûlés ou lacérés ; de là des contestations nombreuses sur l'existence du complant, et sur les obligations respectives des contractants. Et, sans parler même de ces faits, étrangers à la volonté des parties et par suite desquels elles se sont trouvées dépouillées des moyens de preuve nécessaires pour faire respecter leurs droits, ou pour empêcher

tout au moins qu'on y portât atteinte, nous trouvons aujourd'hui beaucoup de baux à complant qui n'ont été conclus que verbalement : ils seront une source de difficultés pour l'avenir. Que peut-il arriver au cas d'absence de titre ? Un colon n'a pas de titre ou bien a perdu celui qui lui concédait un droit de complant sur la propriété du bailleur, il veut avoir une reconnaissance de son droit : comment y parviendra-t-il ? Deux hypothèses peuvent se présenter : le droit de complant n'est pas méconnu, où il est contesté.

Lorsque le droit de complant n'est pas méconnu par le bailleur, lorsque, d'autre part, le colon se reconnaît débiteur d'une redevance annuelle, c'est à celui qui veut une reconnaissance de son droit par un acte officiel à en supporter les frais ¹. En second lieu, les contestations ne portant que sur les obligations de l'un ou de l'autre des contractants se décident, ou par la preuve testimoniale ou par l'usage du pays, en l'absence d'un titre qui fasse la loi des parties. Nous répétons qu'il peut y avoir de graves inconvénients à recourir à ce mode d'apurement. Il est plein de dangers pour le bailleur qui courra risque de voir le colon, profitant du défaut de titre, se retrancher derrière les usages locaux et invoquer la coutume du pays, afin d'échapper aux obligations trop onéreuses qu'il a imprudemment contractées.

1. Jugement du tribunal civil de Nantes, 10 juillet 1818.

Nous avons dit qu'il pouvait arriver que le droit de complant fût contesté : c'est notre seconde hypothèse, et la contestation est élevée à tort ou à raison, peu nous importe. La preuve testimoniale est encore accueillie dans ce cas, soit pour justifier de l'existence du complant, soit pour établir les obligations des contractants, mais à la condition qu'elle portera d'abord sur le fait ou l'événement qui empêche la partie de représenter une preuve par écrit. Un fermier prétend jouir d'une parcelle de vigne à titre de *complant*, et non pas seulement à titre de simple *fermier* ; il soutient que le plant des vignes lui appartient en vertu de la concession qui lui en a été faite verbalement, et qu'en conséquence il a le droit de le conserver sur le terrain du bailleur tant qu'il lui plaira. Le propriétaire, de son côté, lui conteste le droit de complant, et affirme que le colon n'est qu'un simple fermier qu'il peut congédier après l'année, en vertu de l'article 1774 du Code civil, qui dispose que le bail d'une vigne et de tous autres fonds dont les fruits se recueillent en entier dans l'année, est censé fait pour un an. Nous supposons, bien entendu, qu'il y a absence de titres de part et d'autre ; car autrement la difficulté se trouverait résolue de suite par les termes de l'écrit. Comment le colon combattra-t-il les prétentions du propriétaire, et pourra-t-il prouver qu'il est bien complant et non simple fermier ? En prouvant tout d'abord, nous disent plusieurs juris-

consultes, que, par suite de tel fait, guerre civile, incendie, pillage ou autre, il se trouve dans l'impossibilité de présenter une preuve par écrit. Et c'est lorsqu'il aura démontré l'existence de ce fait qu'il pourra prouver par témoins l'existence du complant. C'est l'article 1348 Code civil, § 4, qui autorise l'emploi de cette preuve testimoniale au cas où l'une des parties se trouve dans l'impossibilité de produire un titre qu'elle a perdu par l'effet de circonstances qu'elle n'a pu conjurer. Mais, avant d'être admis à prouver par témoins le fait juridique dont il poursuit l'exécution, le colon sera tenu de justifier qu'il se trouve dans le cas prévu par l'article 1348-4^e; et cette preuve préalable, qu'il pourra administrer par toute espèce de moyens, devra porter, non seulement sur le cas fortuit ou de force majeure, mais encore sur l'existence antérieure de l'acte instrumentaire, et sa perte par suite de cet événement : c'est du moins ce que décident MM. Baudry-Lacantinerie et Aubry et Rau, au sujet de la preuve testimoniale admise à la suite de la perte du titre par cas fortuit ou force majeure. Cette solution a paru trop sévère pour le bail à complant; aussi n'a-t-elle pas toujours été adoptée par le tribunal civil de Nantes, qui, dans plusieurs circonstances, a ordonné la preuve par témoins de l'existence du complant, sans se préoccuper des dispositions contenues aux articles 1344-1348 du Code civil ¹.

1. Jugements Nantes, 14 juillet 1830-22 février 1848.

Grande, néanmoins, sera la difficulté pour le colon : comment, en effet, pourra-t-il trouver les témoins nécessaires pour faire reconnaître son droit ? En admettant que ses prétentions fussent fondées, le plus souvent son droit de complant sera méconnu et attaqué longtemps après la plantation de la vigne, longtemps après l'époque à laquelle aura eu lieu la concession du droit de complant, et dans ce cas, quels témoins pourra-t-il présenter ? Des témoins qui ne pourront déposer que par de simples ouï-dire, ou qui se borneront à énoncer l'opinion qu'ils se sont formée sur les faits en litige, ce qui constituera une preuve par commune renommée. Or, ce mode de preuve, affaibli parce qu'il repose sur un témoignage indirect, est essentiellement dangereux ; aussi le législateur ne l'autorise-t-il que dans quelques cas exceptionnels et déterminés : le colon ne saurait donc être admis à en bénéficier en pareille circonstance. Tout est avantage pour le propriétaire, et il lui est facile de réduire à néant les prétentions du colon. C'est là encore ce qui démontre que, pour le colon, un titre est indispensable ; car c'est dans le titre seul que réside la preuve de son droit, et en son absence, il se trouve réduit à la merci du bailleur.

~ D'après la jurisprudence du tribunal civil de Nantes, jurisprudence, il faut bien le dire vieillie, la preuve de l'existence du droit de complant pourrait encore résulter de faits divers dont il lui apparti-

draît d'apprécier la gravité et les circonstances, par exemple : s'il était justifié que le clos fût planté de temps immémorial de vignes à complant, ou que le complant eût été compris dans une succession et partagé entre les héritiers.

Nous estimons que, d'après la législation actuelle, il n'y a pas lieu d'établir d'exceptions au principe posé par l'art. 1348 du Code civil dans son paragraphe 4. Que le colon, qui prétend avoir un droit de complant sur un terrain en vignes qu'il cultive depuis un certain temps, montre son titre ; sinon, qu'il ait recours à la preuve testimoniale pour faire respecter ses droits ; qu'il prouve l'existence du cas fortuit qu'il allègue, l'existence antérieure d'un titre constatant la concession du droit de complant et la perte de ce titre par suite du cas fortuit : *Dura lex sed lex*. Et si le colon ne peut arriver à faire cette preuve, il sera exposé à se voir congédié, parce que le bailleur peut justifier par d'autres titres, étrangers au colon, qu'il est propriétaire du fonds et le colon, fût-il resté en possession et jouissance depuis plus de trente ans, ne serait considéré que comme un fermier n'ayant pu prescrire et se faire réputer propriétaire ; et encore, parce que sa jouissance serait déclarée celle d'un fermier ordinaire pouvant être expulsé à la fin de chaque année, et que, d'un autre côté, la loi se refuserait à lui laisser prouver par témoins que sa jouissance est celle d'un complanteur.

CHAPITRE IV

DE LA CAPACITÉ DES PARTIES

Le bail à complant, comme tout contrat qui n'est pas astreint à des règles solennelles, se forme par le simple consentement des parties, et sa validité est subordonnée seulement à la capacité des contractants. Ceci nous conduit à examiner les conditions que doivent remplir le propriétaire foncier et le colon, et à défaut desquelles le contrat est frappé de nullité relative dans l'intérêt de celui qui a contracté en état d'incapacité. Pour résoudre cette question, que nous nous plaçons soit du côté du bailleur, soit du côté du preneur, il ne faut pas perdre de vue que le bail à complant peut, suivant l'usage et suivant les termes employés, constituer un simple bail à ferme ou une aliénation.

1. *Du côté du bailleur. — Première hypothèse.* — Le bail à complant est translatif de propriété.

Les personnes capables de disposer de leurs biens peuvent seules consentir un bail à complant dans de semblables conditions. Ce principe posé, faisons-en l'application aux différents états des personnes qui se proposent de contracter un bail à complant. Le mineur non émancipé, est incapable de tous les

actes de la vie civile, même de ceux de pure administration, il ne pourra pas, à *fortiori*, contracter de la sorte.

L'absence des formalités exigées par la loi rend nul l'acte qui émane même du tuteur ; à *fortiori*, produira-t-elle les mêmes effets pour celui qui n'émane que du mineur.

Le tuteur ne pourra consentir le bail à complant, et engager ainsi son pupille, qu'en observant les règles applicables aux aliénations d'immeubles (art. 457 et suiv. du Code civil), si du moins le bail est conçu dans des termes rentrant dans l'hypothèse que nous examinons, c'est-à-dire entraînant aliénation de propriété. Suivant l'opinion communément admise autrefois, les baux faits pour plus de neuf années, appelés baux à longues années, rentraient dans la classe des actes de disposition. Cette manière de voir se comprenait à une époque où les baux à longues années étaient considérés comme conférant un droit réel au preneur ; mais elle ne serait plus en harmonie avec les principes de notre nouvelle législation, et les articles 1429-1430 et 1718, sainement entendus, prouvent que les rédacteurs du Code se sont placés à un point de vue tout différent. C'est donc la nature du droit conféré au colon, et non la durée du bail, qui nécessitera l'accomplissement des formalités requises par la loi pour l'aliénation des biens de mineurs ; ces formalités seront évidemment nécessaires

toutes les fois que le bail à complant contiendra une transmission de propriété des mains du bailleur en celles du colon.

Le mineur émancipé, comme le mineur non émancipé, sera dans l'impossibilité de passer un bail à complant translatif de propriété, bien qu'il ait l'administration de ses biens et la disposition de ses revenus : l'aliénation de la terre est un obstacle à l'exercice de son droit (Code civil, art. 484). Et si, au mépris de cette prohibition, il consent un bail à complant, il sera restituable contre son engagement dans les mêmes conditions que le mineur non émancipé, c'est-à-dire qu'il lui suffira, pour en faire prononcer la nullité, de prouver que les formes prescrites n'ont pas été observées.

L'interdit est frappé d'une entière incapacité, son tuteur doit être assimilé à celui du mineur ; quant au majeur simplement pourvu d'un conseil judiciaire, il est dans une situation analogue à celle du mineur émancipé.

En ce qui concerne le mari, il est nécessaire d'établir quelques distinctions. Relativement aux biens de la communauté, comme ses pouvoirs s'étendent même aux actes de disposition, il peut consentir valablement tous baux à complant ; mais le consentement de la femme doit être requis pour donner à complant les biens qui peuvent lui appartenir en propre : c'est une conséquence du principe que le propriétaire seul a

droit d'aliéner. Ce bail à complant contenant une aliénation de propriété, cette aliénation ne peut émaner que de la femme, soit qu'elle y procède elle-même avec l'autorisation de son mari ou de la justice, soit qu'elle donne à cet effet mandat à son mari. L'art. 1428 du Code civil est en effet formel : le mari *ne peut aliéner les immeubles personnels de la femme*. Et ce que la loi lui défend de faire directement, elle lui défend également de le faire d'une manière indirecte, en contractant un bail à complant dans lequel le colon s'engagerait à fournir une redevance, véritable rente foncière qu'il rachèterait ensuite.

Supposons que le mari ait concédé un droit de complant sur un immeuble personnel à sa femme, et cela sans son consentement : quelle sera la situation de la femme ? pourra-elle congédier le preneur ? Il est bien certain que nous devons laisser de côté l'hypothèse où le mari a donné le droit de complanter sur un immeuble qu'il a déclaré au preneur appartenir à sa femme, ou encore celle où le preneur a connu la vérité. Dans ces deux cas, aucune difficulté : le preneur est en faute, il s'est exposé à être expulsé, et il pourra l'être sans avoir droit à aucune garantie ; la femme pourra revendiquer son bien, sauf à l'acheteur à demander, *condictione sine causâ*, la restitution du prix qu'il a pu payer ou des déboursés qu'il a faits.

Mais il est incontestable qu'il aura droit d'exercer une action en garantie si, étant de bonne foi, il est

devenu concessionnaire d'un droit de complant sur un terrain appartenant en propre à une femme commune en biens, mais que le mari lui a livré comme sien.

Sous le régime de la séparation de biens, la femme peut-elle consentir un bail à complant sans l'autorisation de son mari? Nous estimons qu'un pareil acte dépasserait les bornes de l'administration permise à la femme séparée de biens, soit judiciairement, soit par suite de l'adoption de ce régime, et que l'autorisation du mari lui est nécessaire et indispensable. Il y a une aliénation véritable, et c'est en raison de cette aliénation que nous pensons que la femme séparée de biens n'a pas le pouvoir de passer à elle seule un bail à complant. L'art. 1145 du Code civil décide que la femme séparée de biens reprend la libre administration de ses biens; mais il ajoute « qu'elle ne peut aliéner ses immeubles sans le consentement du mari, ou sans y être autorisée par justice à son refus. »

Que faut-il décider, quant aux immeubles faisant partie d'un fonds dotal? Peuvent-ils faire l'objet d'un bail à complant? Nous ne le pensons pas, toujours par les mêmes motifs, et parce qu'aux termes de l'article 1554 C. civil, les immeubles dotaux, du moins en principe, ne peuvent être aliénés. Si les époux voulaient cependant consentir un tel contrat, il faudrait que, dans ce contrat, ils se réservassent la propriété de leurs fonds, c'est-à-dire que le bail à complant

ne fût pas translatif de la propriété aux mains du colon : c'est là la deuxième hypothèse que nous avons à examiner maintenant.

Deuxième hypothèse. — Le bail à complant n'est pas translatif de propriété, tel est notamment le bail à complant usité dans le département de la Loire-Inférieure. Il n'y a aucune aliénation, le propriétaire afferme simplement pour une durée plus ou moins longue la jouissance du fonds sous certaines conditions. Est-ce à dire que toutes les personnes qui ont la libre administration de leurs biens pourront consentir un bail à complant, qu'elles aient ou non la capacité d'aliéner ? Nous n'allons pas jusque-là, et nous croyons que les simples administrateurs ne peuvent consentir un bail à complant, même non translatif de propriété. Nous voyons dans la location de ce fonds inculte, ou même cultivé, quelque chose de plus que dans le bail ordinaire. Le bail à complant est, en effet, un bail *sui generis* ; c'est une location, quand il n'y a pas translation de propriété, faite sous la condition d'un partage de fruits ; mais le défaut de terme ou l'espèce de perpétuité qui semble attachée à ce bail, en fait un contrat d'une nature particulière. Le tuteur, le mari sous le régime de la communauté, quant aux biens de sa femme, etc... ne peuvent consentir valablement des baux pour une durée supérieure à neuf années. Si la durée du bail

excède ce laps de temps, le bail n'est pas nul ; mais la loi réserve à la femme ou au mineur la faculté de le faire cesser à l'expiration de la période de neuf ans, courant au moment de la dissolution de la communauté ou de l'arrivée du pupille à la majorité. Or il est évident que cette durée de neuf années n'est pas et ne peut être celle d'un bail à complant, qui est fait au moins pour la durée de la vigne et dans lequel elle ne représente que la période des soins et dépenses faites par le colon pour assurer dans l'avenir une production capable de le récompenser de son travail des premières années. Le bail à complant suppose par lui-même qu'il a été contracté pour une durée fort longue, sinon à perpétuité, comme on l'a soutenu ; il est par sa nature exclu des baux considérés comme actes d'administration. Un mineur, ou plutôt son tuteur, ne pourra consentir un bail à complant qu'en suivant la voie que lui a tracée le législateur pour les actes de disposition concernant les biens de son pupille. Si donc un mineur non émancipé ou un interdit, dont l'incapacité s'étend à tous les actes de la vie civile, même à ceux d'administration, affermaient leurs terres à complant, ils ne seraient pas seulement restituables contre leur engagement par suite de la lésion qu'ils auraient pu en éprouver ; mais l'acte lui-même serait nul, nul parce qu'il aurait été dépourvu des formalités exigées par la loi.

Nous n'en dirons pas autant des prodiges et des faibles d'esprits pourvus d'un conseil judiciaire, les articles 499 et 513 Code civil déterminant limitativement les actes qu'ils ne peuvent faire sans l'assistance de leur conseil ; et nous ne voyons pas les baux de plus de neuf ans figurer sur la liste.

Quant à la femme séparée de biens, l'autorisation de son mari lui sera nécessaire pour passer un bail à complant. Les immeubles dotaux pourraient faire l'objet d'un tel contrat dans l'hypothèse que nous examinons.

II. *Du côté du preneur ou colon.* — L'article 1123 de notre Code civil porte : « Toute personne peut « contracter, si elle n'en a pas été déclarée incapable par la loi. » En conséquence, les mineurs et les interdits sont incapables de se constituer preneurs ou colons. La femme séparée de biens, le mineur émancipé, le tuteur, sauf toutefois l'exception établie en l'article 450 C. civ., ont la faculté de contracter un bail à complant, ainsi que le majeur pourvu d'un conseil judiciaire. Peut-être dira-t-on que le bail à complant participe, du moins dans certains départements et sous certaines conditions, du contrat de vente, qu'il est un acte d'aliénation lorsqu'il transfère au colon la propriété du sol. Cela est vrai ; mais la loi n'a pas voulu créer un obstacle au droit d'acquérir, comme elle l'a fait pour le droit d'aliénation ;

le législateur a été beaucoup plus large pour cette faculté que pour celle de vendre, et le motif de cette différence est facile à justifier.

A l'incapacité absolue des mineurs et des interdits d'acquérir les droits de complant, il y a lieu d'ajouter celles qu'énumèrent les articles 1595 et suivants du C. civ., si le bail à complant emporte aliénation de la propriété au profit du preneur. Le contrat de vente est en effet interdit entre époux, sauf dans les cas spécifiés par le législateur : le mari ne pourrait donc pas devenir le colon de sa femme, ni réciproquement.

Le tuteur est, dans tous les cas, incapable d'acquérir cette qualité vis-à-vis de son pupille ; car, ainsi que nous l'avons dit plus haut, l'article 450 C. civ. lui fait défense d'acheter les biens de son mineur ou de les prendre à ferme, à moins que le conseil de famille n'ait autorisé le subrogé tuteur à lui en passer bail.

CHAPITRE V

QUESTIONS AUXQUELLES ONT DONNÉ LIEU LES LOIS ABOLITIVES DE LA FÉODALITÉ EN MATIÈRE DE COMPLANT

Le décret du 4 août 1789 a été, plus que toute autre loi fécond en interprétations diverses et en prétentions exagérées. Cela devait être : ce décret célèbre proclamait une révolution ; et, comme le dit M. Lucas-Championnière, il n'en est point que chacun ne regarde comme faite à son profit, et dont il ne réclame comme droit conquis les conséquences qu'en déduit la logique des passions. Il contient cette déclaration solennelle : « *L'Assemblée nationale détruit entièrement le régime féodal.* » Et c'est en vue de cette déclaration que, dans le décret du 15-28 mars 1790, cette même assemblée cherchait à développer les effets de la destruction du régime féodal : « Seront simplement rachetables, dit le titre 3, et continueront d'être payés jusqu'au rachat effectué, tous les droits et devoirs féodaux, ou censuels utiles *qui sont le prix et la condition d'une concession primitive* de fonds ; et sont présumés tels, sauf la preuve contraire, toutes les redevances seigneuriales annuelles en argent, denrées ou fruits, servies sous la dénomination de cens, champart, agrier *complant...* »

Ce fut surtout dans l'esprit des cultivateurs que la loi qui abolissait les droits féodaux, et rendait rachetables les redevances foncières, fit naître des pensées subversives et difficiles à déraciner. Ils s'imaginèrent, de bonne foi sans doute, que leur temps était venu d'être propriétaires, et cette idée ne manquait pas de fomentateurs. Assez longtemps, ils avaient cultivé pour d'autres, et versé dans les mains d'un maître les fruits qu'ils arrachaient si péniblement à la terre : ce sol baigné de leurs sueurs depuis des siècles leur était bien acquis.

L'Assemblée nationale eut à statuer, par un assez grand nombre de décisions, sur les difficultés d'exécution que présentait le principe de l'abolition, et plus encore sa mise en pratique. Il y eut là une source de vexations et de troubles incessants qui prenaient des proportions menaçantes. L'assemblée elle-même s'en effraya et s'efforça de les arrêter par l'instruction du 19 juin 1791, dans laquelle elle rappelait aux habitants des campagnes « qu'en déclarant les redevances rachetables, le législateur avait entendu libérer la propriété, mais non dépouiller le propriétaire. » Elle leur disait, dans le préambule de cette instruction : « Si on ne veut pas voir périr la constitution dans son berceau, *il est temps que les citoyens dont l'industrie féconde et nourrit l'empire, rentrent dans le devoir et rendent à la propriété l'hommage qu'ils lui doivent.* » Cet appel resta sans écho ;

et les cultivateurs persistèrent à se croire propriétaires des champs qu'ils labouraient ; presque partout ils refusèrent d'acquitter les redevances les moins féodales, bientôt ils brûlèrent les châteaux... Lorsque à la violence et à l'incendie succédèrent les luttes judiciaires, la discussion ne fut pas moins vive et les contestations moins nombreuses.

Le législateur rompit bien vite avec l'esprit de modération qui avait animé la Constituante. Il ne se montrera plus calme, animé d'intentions libres et dégagées de toute autre impression que celle du bien public. Les dissensions ont succédé à l'harmonie qui pouvait encore exister entre les esprits, et ce qui prédomine avant tout, c'est la haine. On ne cherche plus à assurer le bonheur de tous et la prospérité du pays au moyen de la loi : la loi n'est plus qu'un instrument de lutte et une arme de guerre dont se servira le parti le plus fort pour écraser son adversaire. L'Assemblée nationale retourne contre les seigneurs la présomption que le décret du 15-28 mars établit à leur profit, et « *déclare supprimés sans indemnité tous les droits féodaux, toutes les redevances seigneuriales consacrées par le décret du 15 mars 1790 et quels que fussent leur mode et leur dénomination* », à moins que le seigneur ne prouvât qu'elles étaient le prix ou la condition de la cession primitive du fonds, preuve qu'il était le plus souvent dans l'impossibilité de fournir. Exiger la représentation du

titre primitif d'inféodation, c'était réduire à peu de chose la possession féodale¹. Enfin la convention rendit le décret plus radical encore du 17 juillet 1793. La révolution a accompli son œuvre ; les dernières traces des distinctions que la justice de l'assemblée constituante avait posées s'effacent : la destruction de tout droit issu du contrat féodal est absolue. Le décret de 1793 n'excepte de cette disposition que les rentes purement foncières et non féodales. Ce n'était d'ailleurs que la répétition de ce qu'avait exprimé l'Assemblée nationale dans l'art. 17 du décret de 1792, quand elle déclarait que : « ne seraient point compris dans ce décret les rentes, champarts et autres redevances qui ne tiennent point à la féodalité, et qui sont dus par *des particuliers à des particuliers* non seigneurs ni possesseurs de fiefs, montrant par là clairement qu'elle ne frappait point la redevance à raison de sa nature, mais bien à raison de la qualité du créancier. Après le décret de 1793, toute question se trouve ramenée à celle de savoir si la redevance est purement foncière ou féodale ; et le travail de la jurisprudence a surtout consisté, depuis cette époque, à rechercher dans laquelle de ces deux catégories devait être classée chaque sorte de redevance, et notamment le complant.

Qu'est devenu le bail à complant au milieu de

1. CHAMPIONNIÈRE.

cette révolution ? A-t-il été atteint par les lois abolitives de la féodalité ? Et, s'il a échappé aux dispositions des décrets de 1792 et 1793, n'est-il pas soumis au droit de rachat établi par le décret de 1790 et consacré par notre législation ? Tel est l'objet des deux questions qui ont soulevé des débats importants, et dans le détail desquelles nous devons maintenant entrer.

§ 1^{er}

Ainsi que nous venons de le voir, le décret du 4 août 1789 déclare rachetables tous les droits féodaux ou censuels. Celui du 25 août 1792 abolit les conditions générales de la propriété féodale et censuelle. L'article 5 déclare supprimés, sans indemnité, tous les droits qui ne seraient pas justifiés, par le titre primordial d'inféodation ou d'accensement, avoir pour cause une concession primitive de fonds. Enfin le décret du 17 juillet 1793 porte : « *Toutes les redevances ci-devant seigneuriales, droits féodaux censuels, même ceux conservés par le décret du 25 août dernier, sont supprimés sans indemnité, et sont exceptées des dispositions de l'article précédent les rentes ou prestations purement foncières et non féodales.* L'occasion était favorable pour les colons, qui n'attendaient que le moment pour se soustraire aux droits des

seigneurs. Faire déclarer le complant redevance féodale, et par suite supprimée par la législation nouvelle, telle était leur ambition. Il n'y avait d'ailleurs aucun doute possible relativement à l'abolition du fief, puisque cette concession avait précisément les caractères que la législation intermédiaire voulait supprimer. Quelle était donc la nature du complant ? Constituait-il une redevance féodale ou une redevance purement foncière ? Le complant n'était par lui-même, ni féodal, ni foncier, et en conséquence, la dénomination n'avait rien de caractéristique ; c'était aux qualités des parties et aux conditions du contrat particulier qu'il fallait recourir pour en reconnaître la nature. Il était d'une condition fort inégale et constituait tantôt un droit seigneurial, tantôt une simple redevance foncière. Merlin nous dit à ce propos que la question de savoir si le droit de complant était purement foncier et s'il n'avait rien de féodal, était à la fois une question de droit et une question de fait. Il nous enseigne qu'en thèse générale, le droit de complant, espèce de champart ou terrage, était, sous l'ancienne jurisprudence, considéré comme une redevance purement foncière, lorsqu'il était dû, soit à un particulier non seigneur pour prix d'un héritage que celui-ci avait abandonné à la charge de le mettre ou de l'entretenir en vignoble, soit à un seigneur pour prix d'un héritage sur lequel celui-ci en le concédant sous la même charge, ne s'était pas réservé la directe.

Il était féodal lorsqu'il se trouvait dû à un seigneur, à titre de cens, c'est-à-dire en reconnaissance de la directe réservée par le seigneur lui-même sur l'héritage concédé. Enfin, il était mélangé de féodalité, lorsque le seigneur à qui il était dû se l'était réservé à titre de redevance foncière, mais additionnellement à un cens stipulé par le même acte de concession.

C'est ce que nous apprend Valin sur la Coutume de la Rochelle et du pays d'Aunis, article 62 : « La nature
« du droit de complant et du droit de terrage, dit-il,
« dépend de la manière de le créer, même à l'égard du
« seigneur de fief; car, si c'est un simple propriétaire
« de mas de terre, sans prérogative de fief, qui le
« stipule à son profit, il n'y a pas de doute que ce ne
« soit une redevance purement foncière. La différence
« ne peut donc regarder que le seigneur de fief; et il
« faut dire que, si le droit de complant ou de terrage
« qu'il se réserve dans la concession de la terre est
« la seule et unique redevance qu'il stipule, elle sera
« alors seigneuriale comme tenant lieu de cens, dont
« elle doit avoir par conséquent les privilèges et
« prérogatives. Si, au contraire, il y a un cens déter-
« miné outre ce devoir de fruits, cette dernière re-
« devance ne sera alors qu'un arrière-devoir ou sur-
« cens. »

Valin, dans ce passage, suppose que le seigneur s'est réservé la directe sur le terrain qu'il a concédé par bail à complant, et il le suppose, quoiqu'il n'ap-

paraisse rien de cette réserve, dans une clause du bail : d'où vient cela ? C'est que Valin écrit dans la Coutume de la Rochelle et du pays d'Aunis, où la règle « nulle terre sans seigneur » exerçait tout son empire. Dans cette Coutume, toute terre était présumée féodale ou censuelle, et le seigneur qui concédait à champart, à complant, à rente foncière quelconque, était toujours présumé retenir la directe ; et, par suite, toute rente foncière due dans ces Coutumes à un ci-devant seigneur était présumée seigneuriale jusqu'à la preuve contraire, ainsi que le décide expressément le décret de la convention nationale du 6 messidor an II.

Puisque c'est aux qualités des parties et aux conditions du contrat qu'il faut s'en rapporter pour reconnaître la véritable nature du bail à complant antérieur aux lois révolutionnaires, et pour savoir s'il a été ou non aboli, nous avons à rechercher si l'état des personnes intéressées au contrat, et les conditions dans lesquelles il était formulé, en faisaient un droit féodal ou une redevance purement foncière. Suivant la solution donnée à l'une ou à l'autre de ces hypothèses, le bail à complant qui existait avant la Révolution a dû ou pu disparaître ; et celui que nous trouvons encore dans certaines contrées de la France, ne serait qu'une imitation du bail à complant qui aurait été aboli en même temps que les droits féodaux. Si, au contraire, le complant n'était

qu'une redevance purement foncière, il a survécu aux lois abolitives de la féodalité, et c'est encore lui que nous trouvons en vigueur.

Les considérations de la personne du créancier de la redevance jouaient un rôle important dans la nature du bail à complant. Elles se présentaient sous deux rapports différents : 1. Lorsque la redevance avait été créée ou le fonds concédé par un bailleur non seigneur. — 2. Lorsqu'elle avait été créée ou le fonds concédé par un seigneur.

La redevance était-elle nécessairement foncière dans le premier cas, et seigneuriale dans le second? En d'autres termes, lorsque de droit le complant avait été concédé par un propriétaire foncier qui n'était pas un seigneur, la redevance était-elle nécessairement foncière? si, au contraire, le bailleur avait le titre de seigneur, la redevance due par le colon était-elle toujours seigneuriale?

C'est ce que nous allons examiner.

A l'origine, le possesseur d'un *alleu noble* ou d'un *domaine féodal* pouvait seul créer un fief ou s'attacher des vassaux par le lien seigneurial; en conséquence, ni le propriétaire d'un alleu roturier, ni le possesseur d'une censive, ni à plus forte raison l'emphytéote ou tout autre détenteur n'était capable de stipuler à son profit des droits véritablement seigneuriaux, notamment de concéder un droit de complant, qui put être entaché de féodalité et donner

naissance à des redevances féodales. Cette incapacité, qui atteignait l'alleu roturier, était reconnue depuis longtemps ; et ce principe avait été emprunté à la législation lombarde, qui admettait la maxime : *solus rex potest novas nobilitates constituere*, maxime qu'on appliquait à la noblesse des terres. Henrion, dans ses dissertations féodales, disait : « Le propriétaire d'un
« alleu roturier ne peut ni l'inféoder, ni l'acenser. Il
« y a une infinité de raisons : la principale, c'est
« qu'on ne peut donner en fief ou à cens que des hé-
« ritages nobles ; c'est que, pour pouvoir communi-
« quer ou conserver la puissance féodale, il faut en
« être investi ; enfin , c'est que les fiefs sont des
« dignités réelles, et que le roi ou ceux qui en ont
« reçu le pouvoir, peuvent seuls conférer des dignités. »

Le possesseur d'un alleu noble, qui joignait un titre de seigneur à la propriété privée, pouvait librement concéder ses terres à titre de fief ou de censive féodale. L'alleu noble ne pouvait lui-même exister qu'en vertu d'une concession royale qui l'avait investi de cette portion de la puissance publique que l'on nommait puissance exécutive féodale. En vertu de ce pouvoir, le possesseur de l'alleu avait la faculté, en transmettant le domaine utile au feudataire ou censitaire qui, dans notre espèce, le bail à complant, n'était autre que le colon, de se réserver la directe seigneuriale qu'il possédait, tandis que le propriétaire d'un alleu roturier ne pouvait retenir par devers lui

ce qu'il n'avait pas. Un droit de complant concédé dans de pareilles conditions, présentait tous les caractères du droit féodal pour la redevance. La terre inculte donnée au colon à charge d'y planter la vigne, jointe à la foi et à l'hommage dus au seigneur de qui émanait la concession, constituait le fief. Il en était de même du simple droit de plantation; car, quoique le plus souvent, la terre fût l'objet des fiefs, la cession d'un bien foncier ne formait pas une condition essentielle ¹. Ainsi, l'on trouve des constitutions en fief qui consistent dans une transmission de domaine absolu, d'autres dans une jouissance purement temporaire ou précaire, d'autres dans une simple attribution de revenus. C'est ainsi qu'il existait dans le Nord et l'Ouest de la France des jouissances à titre de fief de certains droits tels que ceux de chasse, péage, de place, four banal, de forêts, etc..., de charges et de places tant civiles et militaires que judiciaires. Poquet de Livonière mentionnait même l'existence à son époque, et en Anjou, « des sergents fieffés », personnes ayant reçu en fief certaines fonctions moyennant hommage. Les fiefs créés sur les rentes, redevances telles que complant et toutes les choses incorporelles en un mot, constituaient les fiefs en l'air, ainsi nommés parce qu'ils ne reposaient point sur la terre. Dans le bail à com-

1. ROBERTUS DE ORTO, *De feudis*, lib. II, tit. I.

plant, la redevance due par le colon au bailleur pouvait donc présenter tous les caractères d'un droit féodal : il possédait comme vassal, c'est-à-dire à la condition de reconnaître un titre supérieur au sien. Le droit de complant était alors une concession féodale dans laquelle il fallait voir un contrat synallagmatique, l'une des parties consentant à donner une fraction de son droit de propriété et à protéger, sous peine de perdre sa directe en cas de manquement grave, l'autre qui se chargeait en revanche de certains devoirs et certaines obligations à remplir, obligations qu'on résumait au moyen âge dans ces mots : *character vasalli domino devincti cultu, fide, servitio*. Et ce droit, et en même temps cette obligation de planter et d'entretenir les vignes sur le terrain du seigneur, était alors accordé moyennant l'hommage considéré comme d'une importance capitale, le serment de fidélité, l'investiture ou mise en possession indispensable, l'aveu et le dénombrement. C'est ce droit de complant, revêtant tous les caractères et présentant l'aspect d'un véritable droit féodal, que le propriétaire d'un alleu roturier n'a jamais pu créer. Qu'arrivait-il cependant si, malgré l'incapacité dans laquelle il se trouvait pour constituer le contrat féodal, et s'attacher un concessionnaire, il avait tenté d'excéder son pouvoir ? La réponse semble être que la convention intervenue entre lui et le colon devait être frappée de nullité et considérée comme nulle et

non avenue. Il n'en était pas ainsi; au lieu d'être nul, le contrat changeait seulement de nature : la directe réservée n'était plus seigneuriale; mais purement roturière, et les prestations imposées au colon, au lieu de s'appeler redevances seigneuriales, n'étaient que de simples redevances foncières.

La nature des contrats se détermine, non par la dénomination qu'il a plu aux parties de leur donner, mais par la substance des clauses qu'ils renferment : c'est un principe incontestable. Dans l'ancien droit, on en faisait application aux concessions faites par les propriétaires d'alleux roturiers. C'est en vain qu'ils se seraient qualifiés de seigneurs ou qu'ils auraient expressément stipulé un droit seigneurial, la redevance qui devait leur être fournie n'était que purement foncière. Que sont devenus ces contrats faussement qualifiés sous l'empire de la loi du 17 juillet 1793 ?

Cette loi a-t-elle aboli les droits qui n'étaient seigneuriaux que de nom ? Un droit de complant a été faussement qualifié du titre de cens, semblant indiquer par là qu'il était dû en reconnaissance de la directe réservée par le seigneur lui-même sur l'héritage concédé : a-t-il été en conséquence de ce titre aboli par la loi de 1793 ? Le silence du législateur sur ce point semblait indiquer une réponse négative; malgré cela la jurisprudence a varié. Nous n'insisterons pas sur ces variations et nous nous con-

tenterons de faire remarquer que la dernière doctrine de la Cour de cassation est celle de l'ancien droit ; et l'on doit penser qu'elle admet le principe fondamental que nul autre qu'un possesseur de terre noble, féodale ou de franc alleu, ne pouvait la constituer en fief ou censive seigneuriale ; que, par suite, la première condition pour que la loi du 17 juillet 1793 fût applicable et qu'on pût considérer la rente comme abolie, c'était qu'elle fût due à un seigneur à raison d'une concession féodale et par un contrat empreint ou mélangé de féodalité ; d'où cette conséquence que la redevance due dans le bail à complant, ou plus simplement le droit de complant n'a pu être considéré comme aboli que lorsqu'il remplissait cette condition essentielle.

Nous avons maintenant à rechercher la solution de cette autre question : suffisait-il que le complant eût été concédé par un seigneur pour être considéré comme seigneurial. Nous avons vu qu'en thèse générale le complant était, sous l'ancienne jurisprudence, envisagé comme une redevance purement foncière lorsqu'il était dû, soit à un particulier non seigneur pour prix d'un héritage que celui-ci avait abandonné, à la charge de le mettre et de l'entretenir en vignoble ; soit à un seigneur pour prix d'un héritage sur lequel celui-ci, en le concédant sous la même charge, ne s'était pas réservé la directe. Le seigneur, comme le simple particulier, pouvait constituer un

bail à complant ; comme tout autre, il pouvait aliéner son héritage à rente foncière, et c'est ce qu'il faisait dans le bail à complant, du moins en général. Il abandonnait son héritage à un tiers moyennant certaines obligations et redevances. Pour savoir si la redevance stipulée dans le contrat était féodale ou purement foncière, il fallait recourir à un signe caractéristique : ce signe consistait dans la retenue de la seigneurie. Ainsi la redevance était récongnitive de la seigneurie ou ne l'était pas. Dans le premier cas elle était féodale, comme telle affranchie du droit de mutation, mais aussi elle était atteinte par les lois abolitives de la féodalité ; dans le second cas, elle était purement foncière, soumise au relief sous le régime ancien, mais maintenue sous le nouveau.

« Lorsque la rente ou redevance, dit Merlin, avait été
« réservée en reconnaissance de la seigneurie directe,
« elle était nécessairement seigneuriale ; et tel en eût
« été le caractère, même dans le cas où l'acte de con-
« cession l'eût qualifiée simplement de rente ou de
« rente foncière : car, de même qu'une rente non sei-
« gneuriale par sa nature ne devenait pas seigneu-
« riale, par cela seul qu'on l'avait ainsi qualifiée en
« la créant, de même aussi une rente qui par sa
« nature était seigneuriale, ne cessait pas de l'être
« quoique, par le titre de sa création, l'on eût omis
« de lui en attribuer la qualité ¹. » Ce sont ces prin-

1. MERLIN, *Questions de Droit*, Rente foncière, § 8.

cipes que la Cour de cassation a constamment appliqués ; et elle n'a jamais cessé de reconnaître qu'un seigneur, un possesseur de terres nobles, avait pu concéder la rente à titre de rente purement foncière.

Toutefois, des doutes étaient nés dans les esprits en présence du décret du 25 août 1792. L'art. 17 de ce décret porte, en effet, que « ne sont point compris dans ce décret les rentes, champarts et autres redevances, *complants qui ne tiennent point à la féodalité, et qui sont dus par des particuliers à des particuliers non seigneurs ni possesseurs de fiefs.* » Il semblait, par ces dernières expressions, que par dérogation aux lois antérieures le législateur entendait considérer comme féodales même les rentes purement foncières lorsqu'elles se trouvaient dues à des ci-devant seigneurs ou possesseurs de fiefs ; qu'ainsi, un seigneur ayant abandonné son héritage à un particulier non seigneur, à la charge de le planter en vignes et de l'entretenir, sans réserve de la directe, avait constitué une rente féodale. Mais cette interprétation a été formellement rejetée par un arrêt, qui a jugé qu'une rente n'était pas présumée seigneuriale par cela seul qu'elle était due à un seigneur. Dans plusieurs autres arrêts, on peut remarquer que la qualité de seigneur du créancier de la vente, a été prise en considération pour constater le caractère féodal du contrat. Il ne faut pas cependant donner à cette doctrine une portée qu'elle n'a pas. La Cour de cas-

sation n'a fait que tirer une présomption de nature, dans le doute, à faire considérer la rente comme ré-cognitive de la directe ou de la mouvance à laquelle s'attachait le caractère féodal. C'est en se basant sur ces principes qu'elle a jugé que la rente créée par un seigneur sur les fonds de sa seigneurie à titre d'acensement, est de plein droit ré-cognitive de la directe, et conséquemment supprimée comme féodale. (Req. 4 avril 1810.)

Réciproquement, et toujours par le même motif, l'allodialité des Coutumes a été fréquemment prise en considération pour écarter le caractère féodal des rentes contestées. Le contrat seigneurial pouvait bien se rencontrer en pays allodial; il était possible qu'on y trouvât des droits de complant empreints du caractère féodal; mais l'incertitude du droit seigneurial établissait la présomption de liberté de la convention comme celle de la terre. Par arrêt du 27 mars 1827, la Cour de cassation a jugé que, la Coutume du pays de Liège étant allodiale, la féodalité des rentes est exceptionnelle et, dès lors, doit être formellement justifiée.

Pour nous résumer, à ces deux questions que nous venons d'examiner : la redevance dans le bail à complant, créée par un bailleur non seigneur, est-elle nécessairement foncière? la redevance dans le bail à complant créée par un seigneur, est-elle nécessairement féodale? nous répondons oui à la pre-

mière, non à la seconde. Le simple particulier n'a jamais pu, dans un bail à complant, stipuler qu'une rente ou redevance purement foncière, simple partage de fruits dans certains pays, véritable rente foncière dans d'autres, ainsi que nous le verrons tout à l'heure, tandis que le seigneur, tout en concédant le droit de complant, a pu, suivant qu'il s'était réservé ou non la directe, constituer une redevance féodale ou purement foncière : dans le premier cas, elle était, comme nous l'avons fait remarquer, affranchie du droit de mutation sous l'empire des lois féodales, mais, par contre, elle a été frappée par les lois révolutionnaires ; dans le second, elle était soumise au relief sous l'ancien régime, mais maintenue sous le nouveau.

En ce qui concerne les droits féodaux, l'incertitude résultant de la dénomination donnée par les intéressés aux conventions, était d'une importance encore plus considérable qu'en toute autre matière.

En effet, les lois abolitives ont bien désigné certains contrats abolis par leurs noms ; ce sont d'après l'article 5 de la loi du 25 août 1792 : les cens, censives, surcens, capcasal, rentes seigneuriales et emphytéotiques, champart, tasques, terrage, arage, agrier, *complant*, soëte, dimes inféodées. » Mais ces dénominations n'emportent abolition de la redevance qu'autant qu'elle tient de la nature de la redevance féodale ou censuelle : or, aucune de ces dénomi-

nations n'était essentiellement caractéristique et constitutives du contrat féodal. Par ailleurs, les termes employés par le législateur montrent que l'énumération qu'il avait établie n'avait rien de limitatif, et que les dénominations consacrées étaient purement énonciatives. L'article 5 du décret de 1792 ajoute en effet : Et tous les droits seigneuriaux, tant féodaux que censuels, conservés ou déclarés rachetables par les lois antérieures, *quelles que soient leur nature et leur dénomination*, même ceux qui pourraient avoir été omis dans lesdites lois ou dans le présent décret. La jurisprudence avait donc à rechercher, dans chaque convention, la véritable nature du contrat qu'elle comportait, et en outre, à constater quels étaient les véritables caractères des contrats dont on demandait l'abolition, indépendamment de toute qualification. Il s'agissait d'établir quels étaient les complants entachés de féodalité et ceux qui ne l'étaient pas, les complants qu'on devait considérer comme abolis, et ceux qu'on devait considérer comme maintenus.

Quel était donc le complant qui était féodal et s'est trouvé, en conséquence, supprimé par les décrets de 1792 et 1793 ? Celui qui avait été concédé à la charge d'en faire foi et hommage et du service militaire, et sous la réserve de la seigneurie directe. La qualification expresse de fief donnée, soit au contrat, soit à la redevance, a généralement été

considérée comme attribuant à la convention le caractère féodal, de même ce caractère a été reconnu à un contrat sur le motif que la tenue était qualifiée fêage¹, terme équivalant à fief en Bretagne.

Ce n'était cependant pas là une règle absolue qu'on dût admettre sans restriction : le mot fief ou fêage n'emportait pas toujours, soit pour le contrat, soit pour la possession, soit pour la redevance, le caractère féodal proprement dit ; dans les anciens titres comme dans les anciennes coutumes, il contenait souvent, ainsi que celui de seigneur, l'idée de propriété pure et simple ou de rente foncière. Ainsi, Ragmon fait observer « qu'anciennement, en quelques provinces de France, et surtout en Normandie, le mot fief signifiait un héritage ou un immeuble qu'on possédait pour soit et pour ses héritiers, comme il le signifie encore en Angleterre. » Il ne faudrait donc pas conclure de ce que, soit le bail à complant, soit la redevance ont été désignés par le terme de fief, qu'ils fussent nécessairement féodaux et, comme tels, aient été abolis. Ce terme pouvait n'être que l'équivalent, soit du mot contrat, soit de celui de redevance, et n'était pas nécessairement caractéristique de la convention féodale. Dans le droit normand, le mot fief était l'équivalent de notre mot immeuble ; et la Coutume de Mont-de-Marsan portait *qu'à défaut*

1. Rennes, 3 juin 1814.

de paiement de fief pendant trois ans, le tenancier pouvait être contraint pour les arrérages. Enfin, la déclaration qu'une rente constituée moyennant la concession d'un droit de complant était tenue passivement en fief, ne la rendait pas nécessairement féodale.

Le bail à complant était donc tantôt seigneurial, tantôt purement foncier; et la redevance à laquelle il donnait lieu, était, comme le contrat dont il dérivait, tantôt redevance seigneuriale, tantôt redevance purement foncière. A cet égard, Pothier établit au sujet du champart, dont le complant n'est qu'une variété, les règles suivantes : « Lorsque l'héritage « redevable du champart, nous pouvons ajouter *du* « *complant*, n'est chargé d'aucun cens et que le « champart ou complant est la première redevance « dont l'héritage est chargé, il est en ce cas censé « avoir été retenu sur l'héritage, non seulement « comme un droit utile, mais encore comme un droit « récongnitif de la seigneurie ; et conséquemment, « le champart *ou complant* est en ce cas un droit « seigneurial. Si l'héritage redevable du champart « ou *complant* est aussi chargé d'un droit de cens, « soit envers le même seigneur à qui le champart « ou *complant* est dû, soit envers un autre seigneur, « en ce cas, le cens est censé être la première « redevance et redevance seigneuriale ; car c'est « la nature du cens d'être récongnitif de la seigneurie,

« et il ne serait pas cens sans cela, le champart
« ou *complant* n'est pas seigneurial, mais une simple
« *redevance foncière*; car un même héritage ne peut
« être tenu de deux redevances seigneuriales, ni
« relever de plus d'une seigneurie. »

La qualité des parties contractantes et les clauses insérées au contrat servent donc également à faire reconnaître si le bail a été atteint par les lois de 1792 et 1793. Il a été jugé que le droit de *complant*, s'il est le prix d'un bail qui a pour effet de transférer la propriété du fonds au preneur, et qui oblige celui-ci à payer au bailleur, qui est seigneur, un *droit de garde*, est seigneurial, et comme tel, aboli par la loi du 17 juillet 1793, et que cela est vrai, encore que la translation de la propriété ait eu lieu sous une condition résolutoire, si l'évènement dépend uniquement de la volonté du preneur (Rej., 10 octobre 1808) ¹.

1. Par acte de 1766, les époux Dupuit ont baillé et délaissé à *complant* à Martin, trois parties de vignes, à la charge par le preneur de les cultiver en vignes, d'y faire donner toutes les façons accoutumées dans le pays d'Aunis, et de payer audit sr Dupuit, chaque année, le neuvième des fruits pour droit de *complant*, rendu et porté aux frais du preneur au treuil seigneurial du lieu de Courdeau; plus, à la charge de payer chaque année audit seigneur, pour *droit de garde*, 4 sous par setier tant que ladite terre sera en vignes; et lorsque les vignes seront trop vieilles pour rapporter des fruits, Martin, preneur, aura la liberté de les arracher en avertissant le seigneur Dupuits pour les examiner et donner son consentement à ce que lesdites vignes soient arrachées, s'il les juge hors d'état de rapporter. Alors ledit Martin sera tenu de donner audit seigneur la neuvième partie des souches, et de lui abandonner incontinent ladite pièce de terre, dont ledit seigneur disposera à son gré, condition expresse sans laquelle

Disons de suite qu'en ce qui concerne les baux à complant en usage dans la Loire-Inférieure, un avis du

ladite baillette n'eût pas été faite ; que, dès que lesdites vignes seront arrachées, Martin n'aura plus droit à la terre pour y mettre du blé ou autre grain ; qu'elle retournera audit seigneur Dupuit, et qu'elle demeurera de plein droit réunie à son fief et seigneurie de Courdeau.

Le sieur Lachambre a acquis différentes portions de vignes situées dans le fief de Courdeau pour en jouir en toute propriété, à la charge de continuer les devoirs seigneuriaux. La veuve Dupuit, alors propriétaire, dont les héritages vendus relevaient, perçut les lods et rentes sans aucune réserve ni protestation. Le 23 brumaire an V elle vend aux époux Trinquelane de Quinsac son domaine de Courdeau, avec tous droits rescindants et rescisoires. En l'an 11, les acquéreurs demandent à Lachambre les arrérages échus depuis le 23 brumaire an V, date de leur acquisition, de la redevance des fruits stipulée dans l'acte de 1766. Lachambre soutient que cette redevance était supprimée comme féodale. Jugement du tribunal de la Rochelle, qui décide qu'elle ne pouvait être réputée féodale, attendu que les baux à complant n'emportaient pas aliénation absolue, et qu'ils devaient être assimilés à des baux à domaine congéable, et, en conséquence, condamne Lachambre à payer la redevance et les arrérages. — Appel. Lachambre soutient que le bail à complant emporte aliénation de la propriété utile sous condition résolutoire, *mais indépendante de la volonté du bailleur, ce qui diffère essentiellement de la teneur à domaine congéable, usitée seulement dans la ci-devant Bretagne.*

Les époux Quinsac soutiennent, de leur côté, que le bail à complant dont il s'agit est conçu en des termes exclusifs de toute idée d'aliénation absolue de la propriété, puisqu'il y est dit formellement que le bailleur reprendra la terre quand les vignes ne seront plus en rapport. — Arrêt de la Cour de Poitiers, qui déclare la redevance abolie par le motif : 1^o Que, dans les principes de l'ancienne Coutume de la Rochelle, le bail à complant emportait aliénation ; — 2^o Que les termes du bail à complant dont il s'agit indiquent une aliénation de la propriété ; — 3^o Que les clauses de commise et de rentrer en possession sont des clauses résolutoires qui n'empêchent pas le transport du domaine utile.

Pourvoi—Arrêt. — La Cour : Attendu que la Cour d'appel de Poitiers, en décidant que la redevance dont il s'agissait au procès était entachée de féodalité, a fait une juste interprétation de l'acte qui la constitue, et que cette redevance ayant été jugée seigneuriale, il y avait lieu d'appliquer les dispositions de la loi du 17 juillet 1793.. — Rejette.

Conseil d'État du 4 thermidor an VIII, sur lequel nous aurons à revenir, porte que « les lois sur la suppression des redevances féodales ne sont pas applicables au bail des vignes à devoirs de tiers ou de quart, c'est-à-dire vignes à complant, usité dans ledit département. »

Les départements annexés et situés sur le bord du Rhin connaissaient aussi une sorte de complant qu'on appelait *quart*, *tiers*, *demi-part raisin*, et consistait également dans une redevance en fruits de vignes déterminée par ce nom. Ces rentes étaient foncières ou emphytéotiques par leur nature, et les circonstances qui imprimaient aux champarts proprement dits un caractère de féodalité, les rendaient également féodales. Mais, par l'art. 1^{er} du décret du 9 vendémiaire an XIII, ces *medines* des portions de récoltes de terres à complants, les *theiltraubens theilveire* ou *part-raisin*, ou *part-fruits à complants*, sont expressément rangés au nombre des redevances qui, d'après les statuts et usages du pays, sont présumés purement fonciers. C'est d'après ces considérations qu'un arrêt a maintenu les complants de cette nature en décidant que, dans les départements réunis, situés sur la rive gauche du Rhin, les redevances de part-raisin dues, même à des seigneurs, sont, dans le doute, présumées purement foncières; qu'elles ont ce caractère, quoique le titre de leur création contienne la stipulation de la rentrée du bailleur, en cas

de mauvaise culture ou d'aliénation sans son consentement ¹. Et pour admettre cette solution, la Cour de cassation se basait sur ce qu'il s'agissait d'un pays d'allodialité, et que la présomption de la qualité purement foncière des redevances est admise, même dans le cas où elles sont dues à des seigneurs, dans les pays allodiaux ; que la stipulation de rentrée du bailleur, en cas de mauvaise culture ou en cas d'aliénation sans son consentement, n'en suppose pas moins la vraie propriété sur la tête du bailleur ; que la résolution de cette propriété, dans les cas prévus, a pu être convenue par une clause particulière et qui n'est pas extraordinaire dans les contrats, sans qu'il en résulte, dans l'espèce, aucun caractère de féodalité. Le décret impérial du 9 vendémiaire an XIII portait, en effet, que les redevances de part-raisin dont il s'agit sont purement foncières, conformément aux usages et statuts des pays composant les quatre départements de la rive gauche du Rhin.

La Cour d'appel de Trèves avait déjà constaté dans cette affaire que, d'après les actes qui lui étaient fournis par les parties, le seigneur ou le roturier qui donnait ses vignes à bail à complant se réservait le droit de résiliation si le colon négligeait la culture desdites vignes, ou encore s'il se permettait de les engager, hypothéquer ou aliéner sans son consente-

1. Requ., 9 floréal an XIII.

ment. Il suivait évidemment de là, au dire de Merlin, que le bail par lequel ces vignes étaient ainsi concédées, n'était, comme l'a décidé la Cour d'appel, ni un contrat d'arrentement, ni un contrat d'acensement, mais un contrat emphytéotique ne transférant au preneur que la propriété utile. Mais de ce que le bailleur avait concédé le domaine utile de ses biens, il n'y avait pas lieu de conclure qu'il s'en fût réservé la seigneurie directe proprement dite ; le bailleur avait borné sa réserve à ce que les lois romaines, qui, certainement, ne connaissaient ni fiefs ni seigneuries, appelaient *dominium directum*. Voici, du reste, comment s'exprime au sujet de ces baux à complant, Jean Ulrich, baron de Cramer, dans son ouvrage imprimé à Ulm en 1758, et portant pour titre : *Une heure de loisir ou Jurisprudence de la chambre impériale de Wetzlaër* : « Qu'on se rappelle ici les biens dits à tiers-fruits, qui tirent leur nom du tiers du produit qui est livré au maître du bien, lequel, par cette raison, s'appelle propriétaire du tiers, comme le colon s'appelle cultivateur du tiers et doit, par conséquent, être réputé colon *partiare*, « pro colono *partiarío* ». Près de la moitié des vignobles de l'électorat de Trèves, sur le Rhin et la Moselle, consiste dans ces biens à tiers-fruits dont les uns sont nobles, d'autres ne le sont pas ; et il y en a beaucoup plus de cette dernière espèce que de la première. La preuve que lesdits biens à tiers doivent être consi-

dérés comme des biens emphythéotiques plutôt que comme des censives, *pro bonis emphyteuticis quam censiticis*, c'est que si le cultivateur néglige de livrer le tiers-raisin au propriétaire pendant quelques années de suite, ou s'il ne cultive pas les vignes suivant l'usage du pays, mais les laisse dépérir, ou s'il les plante de légumes et autres productions, il peut, suivant l'usage du pays de Trèves, après un triple avertissement, *factâ trinâ admonitione*, être évincé des vignes à tiers-fruits, que le maître du tiers peut ensuite cultiver lui-même ou concéder à d'autres moyennant le tiers-raisin, ce qui n'a pas lieu pour les censives, dans le cas même où le cens ne serait pas payé pendant mille ans. Les lois 2 et 3 du Code, au titre *De jure emphyteutico*, sont parfaitement d'accord avec ces principes. Il y a plus, c'est que le cultivateur ne peut hypothéquer, échanger ou vendre son droit de colon héréditaire, et que ce droit seul peut être saisi par ses créanciers et faire partie de la masse de concours : *ad concursum kommer*, d'où il ne résulte aucune perte pour le maître du tiers, qui ne peut, généralement parlant, cultiver ses biens par lui-même ni en tirer un canon plus fort que le tiers-raisin, en sorte qu'il doit lui être parfaitement indifférent que Titius ou Caius cultive ses vignes. D'ailleurs, le droit de culture à tiers-fruits ne peut pas, plus que l'emphytéose, être aliéné sans que la préférence appartienne, dans les deux cas, au maître du bien. »

§ 2

Il est assez vraisemblable que la question de savoir si les redevances stipulées dans les baux à complant ont été atteintes par les lois abolitives de la féodalité ne se présentera plus désormais ; mais, au contraire, celle de savoir si ces redevances ne sont pas soumises au rachat, aux termes des décrets du 4 août 1789, 18-29 décembre 1790, pourra donner lieu à de nouvelles luttes judiciaires. C'est cette seconde question que nous avons maintenant à étudier et qui dépend, comme la première d'ailleurs, du caractère du bail à complant, des termes dans lesquels il a été contracté. En effet, dit M. Duvergier, si le bail est translatif de propriété, l'abolition a pu l'atteindre lorsqu'il était entaché de féodalité, et le rachat peut être exercé à l'égard de celui qui, n'ayant rien de féodal, a échappé à l'abolition ; au contraire s'il ne confère au preneur que des droits qui dérivent d'un bail ordinaire, les redevances n'ont point subi l'influence des lois abolitives de la féodalité ; elles ne sont pas même sujettes au rachat.

Y a-t-il des signes auxquels on peut distinguer avec certitude les baux à complant où le bailleur reste propriétaire et ceux où il transfère la propriété au preneur ? C'est surtout depuis 1789 que cette question a été agitée, et les lois révolutionnaires lui ont

donné une nouvelle importance ; car de sa solution dépend le maintien ou la faculté de rachat de la redevance. Il est aisé de comprendre avec quel désir les colons ont dû chercher à tirer profit de ces lois qui leur permettaient de devenir propriétaires et de posséder cette terre qu'ils cultivaient depuis de longues années. Ils avaient échoué, en partie du moins, dans leurs prétentions tendant à faire considérer les redevances dont ils étaient débiteurs comme féodales et par suite abolies ; ils espéraient cette fois que le droit serait pour eux, et que la justice leur permettrait d'exproprier le bailleur en le forçant d'accepter le rachat du complant. C'était sans doute une mesure exorbitante que la disposition des lois de 1789 qui autorisait le rachat ; mais c'était l'intérêt général qui dictait cette mesure. Certains auteurs l'ont qualifiée de « vaste expropriation pour cause d'utilité publique » ; toutes les conditions qui sauvent cette expropriation du caractère de spoliation étaient du reste pleinement remplies. L'utilité publique voulait l'affranchissement de la propriété foncière, l'abolition d'un système reconnu désastreux, en ce qu'il donnait à toute possession deux maîtres et soumettait les produits et les péages de l'agriculture à deux volontés. La mesure d'ailleurs n'avait rien d'exceptionnel ; elle atteignait toutes les terres, toutes les possessions du royaume. Ce n'était pas même comme droit seigneurial que la directe devenait rachetable, c'était

comme directe ou plutôt comme droit foncier ; car le rachat était autorisé par la même disposition « de toutes les rentes foncières perpétuelles soit en nature, soit en argent, de quelques espèces qu'elles soient, quelle que soit leur origine, à quelques personnes qu'elles soient dues, gens de mainmorte, domaines apanagistes... *de tous les champarts de toute espèce et sous toute dénomination* » ; et le décret du 4 août 1789, dans le même article, « faisait défense à l'avenir de créer aucune redevance non remboursable. » Puis le décret du 15 mars 1790, qui avait maintenu tous les droits et devoirs féodaux, prix et conditions d'une concession primitive de fonds, déclarait également qu'ils étaient rachetables, et présu-mait tels, sauf preuve contraire : toutes les redevances seigneuriales annuelles, en argent, grains, denrées, fruits de la terre servis sous la dénomination de cens, censives, surcens, tasque, terrage... *complant*, ou sous toute autre dénomination quelconque. Le décret du 25 août 1792 exigeait pour la conservation de ces droits la justification de la concession primitive du fonds ; et cette justification ne pouvait être établie, dit l'art. 5 « qu'autant qu'elle se trouvera clairement énoncée dans l'acte primordial d'inféodation, d'acensement ou de bail à cens, qui devra être rapporté » disposition qui ne devait être qu'éphémère puisque, quelques mois plus tard, la loi du 17 juillet 1793 l'abrogeait, en déclarant que toutes les rede-

vances seigneuriales, même celles conservées par le décret du 25 août 1792, étaient supprimées sans indemnité.

Quels sont donc les baux à complant translatifs de propriété qui ont été abolis s'ils étaient entachés de féodalité et qui sont soumis au rachat s'ils ont échappé à l'abolition? A quoi peut-on reconnaître ceux dans lesquels la propriété passe aux fermiers ou colons et ceux où elle reste sur la tête du bailleur? A la faculté d'hypothéquer, d'après Tronchet, qui tenait le preneur pour propriétaire toutes les fois que la coutume lui accordait ce pouvoir. En cela dit M. Garsonnet, dans son ouvrage sur les *Locations perpétuelles*, « Tronchet commettait une erreur de droit; car il est constant que l'usufruitier peut hypothéquer son droit aussi bien que le propriétaire. » A leur durée, d'après Merlin, qui a soutenu devant la Cour de Cassation, et dans ce procès Trinquelane de Quinsac contre Lachambre, ci-dessus rapporté, que le bail perpétuel transférerait nécessairement la propriété: « Nul doute, ajoute ce jurisconsulte, sur le principe que nous avons posé; et encore une fois, il est très constant que l'article 1 de la loi du 17 juillet 1793 est inapplicable aux droits de complant qui sont le prix de baux par l'effet desquels les preneurs n'ont pas été investis, soit de la qualité de propriétaires, soit de celle de fermiers perpétuels et incommutables des objets compris dans ces concessions; »

car pour Merlin, dans l'application de la loi de 1793, ces deux qualités s'identifient et se confondent absolument; de telle sorte que, lorsqu'il s'agit de savoir si un bail à complant a eu pour effet de transférer au preneur la propriété du terrain qui en fait l'objet, et si, par suite, la redevance est rachetable, il faudrait examiner en fait, d'après l'ensemble des clauses, si le contrat a rendu le preneur fermier perpétuel et irrévocable. Comme preuve de son assertion, Merlin rapporte « que, d'après l'article 1 de la loi du 18 décembre 1790 les rentes de baux à locatairie perpétuelle, sont déclarés rachetables et en outre que la loi du 2 prairial an II, décide que les baux des fonds donnés à culture perpétuelle sont soumis au rachat, et que ce rachat ne peut être exercé que par celui qui détient et possède réellement le fonds grevé de la prestation rachetable, conséquemment par le preneur, » et l'on sait assez que les redevances qui sont seulement soumises au rachat lorsqu'elles sont purement foncières, sont abolies par la loi du 17 juillet 1793, lorsqu'elles sont féodales ou mêlées de droits féodaux. Il s'agissait avant tout, dans l'espèce ci-dessus relatée, de chercher si les preneurs étaient devenus ou propriétaires ou fermiers perpétuels et irrévocables des fonds qui leur avaient été concédés par le seigneur du fief, et cette question était autant de fait que de droit. Merlin s'expliquant toujours au sujet du même bail, et à propos duquel il

prononçait son réquisitoire sur le pourvoi formé contre l'arrêt de la Cour de Poitiers, disait : Par le bail dont il s'agit, le seigneur du fief de Courdeau a *baillé* et *délaissé* au preneur les terres qui y sont désignées; il promet d'en faire jouir le preneur et de le garantir de tous troubles, dettes et empêchements, et il lui impose la charge de lui payer le neuvième des fruits outre le droit de garde. Ces termes employés par les parties ne semblent laisser aucun doute sur le caractère du droit qu'elles ont entendu transférer au preneur, et si le bail n'en disait pas davantage, les bailleurs n'auraient pas osé contester vraisemblablement aux colons la qualité de propriétaires. Ces clauses sont en effet celles de tous les baux à rente, et jamais l'on a douté que le bail à rente ne fût translatif de propriété. Mais, pour baser leurs prétentions et pour soutenir qu'en concédant le droit de complant, eux ou leurs auteurs avaient entendu se réserver la propriété du terrain planté en vignes, les demandeurs s'appuyaient sur cette partie du bail dans laquelle il était dit que : « lorsque les
« vignes seront trop vieilles pour ne plus rapporter de
« fruits, lesdites terres *retourneront* et demeureront
« audit seigneur, et *réunies* de plein droit à son fief et
« seigneurie de Courdault, sans qu'il soit obligé de faire
« ordonner la *réunion* dont il demeurera dispensé, et de
« toutes formalités de procédure à cet égard, qui n'ont
« lieu que lorsque les biens sont concédés à perpétuité. »

D'après Merlin, le vendeur n'aurait pas aliéné la propriété des terres qu'il avait baillées à complant, s'il s'était réservé le droit de rentrer dans ses terres et de congédier le colon quand il lui plairait. Il ne l'aurait pas aliéné davantage s'il avait stipulé que la jouissance des preneurs cesserait, ou à une époque fixe quelque éloignée qu'elle fût, ou à une époque incertaine, mais dépendante d'un événement qui dût infailliblement arriver, tel que la mort de chacun des preneurs, celle de leurs enfants nés ou à naître, ou même celle de leurs petits enfants. Mais l'aliénation eût été parfaite, si le vendeur ne se fût réservé le droit de rentrer dans les biens qu'en cas d'extinction de la postérité des preneurs, sans aucune limitation de degrés. Pourquoi ? Parce qu'il peut arriver que la postérité des preneurs ne s'éteigne jamais ; parce que, si elle vient à s'éteindre, en effet, il en résultera bien la résolution de la propriété des preneurs ; mais cette résolution n'aura pas d'effet rétroactif : elle n'empêchera pas que, dans l'intervalle, la propriété n'ait reposé sur la tête des preneurs.

Très certainement encore, la réserve faite au profit des vendeurs du droit de rentrer dans les biens, dans le cas où les preneurs auraient été mis en demeure, soit de cultiver les vignes qu'ils se sont obligés de planter, soit de leur en payer la redevance, n'eût pas empêché l'aliénation d'être valable. La raison en est qu'un pareil événement n'aurait dépendu que du

fait et de la volonté des preneurs, comme celui dont nous venons de parler, n'aurait dépendu que d'un évènement au-dessus de toute puissance humaine ; parce que, dans cette hypothèse, comme dans la précédente, la propriété des preneurs aurait bien été résoluble, mais n'en aurait pas été moins constante, tant qu'elle n'eût pas été résolue effectivement.

Quant aux droits féodaux qui grevaient originairement les propriétés résolubles sous des conditions indépendantes de la volonté des bailleurs, ils ne sont pas moins abolis par la loi du 17 juillet 1793, que les droits féodaux assis sur des propriétés incommutables.

La Cour de cassation s'est prononcée en ce sens dans un arrêt du 13 nivôse an XII en se basant sur ce que, bien que l'acte d'aliénation (par lequel la rente a été stipulée) soit résoluble dans un cas prévu, on ne peut l'assimiler à ceux qui ne comportent avec eux qu'une jouissance précaire révocable à volonté, ou à une époque fixe.

Ces principes posés, il était facile, d'après Merlin, de voir quels étaient les droits du bailleur dans l'espèce qu'il discutait à la Cour de cassation. Une seule chose restait à examiner : c'était celle de savoir si l'évènement auquel le bailleur avait subordonné sa rentrée dans les biens soumis au complot, était de telle nature, ou qu'il dépendit de la volonté du bailleur lui-même de le faire arriver quand il lui plai-

rait, ou que l'on eût dès à présent la certitude qu'il arriverait, auquel cas il était certainement resté propriétaire de son terrain. Or, Merlin démontre que, d'après les termes du bail, d'après l'esprit même qui domine les clauses et conditions admises entre parties, le preneur a la qualité de fermier perpétuel et incommutable, et, par suite, celle de propriétaire, qui s'identifie et se confond avec la première ; que c'est, en effet, de la volonté et du fait des preneurs que dépend l'évènement qui peut seul faire rentrer le bailleur dans les biens dont il était question.

La clause de rentrée en possession, dans le cas d'arrivée de cet évènement, ne diffère donc en rien de la clause de rentrée en possession dans le cas de défaut de culture pendant une ou plusieurs années, dans le cas de non-payement de la redevance réservée par les baux. Cette clause forme une condition véritablement résolutoire. Elle n'empêche pas que la propriété du bailleur soit sortie de ses mains pour passer dans celles du preneur. Et cela est si vrai, ajoute Merlin, que le bail lui-même comporte des expressions qui ne peuvent convenir qu'à une propriété actuellement aliénée.

« Lesdites terres, porte le bail, retourneront et demeureront audit seigneur ». Si les terres doivent retourner au seigneur, c'est donc qu'il n'en a plus actuellement la propriété ; c'est la cour elle-même qui l'a dit dans un arrêt de cassation du 12 nivôse an

XIII, rendu au rapport de M. Buschop : « La clause de retour stipulée dans un acte, bien loin d'apporter un obstacle à la transmission *actuelle* des biens qui en sont l'objet, suppose au contraire la réalité de cette transmission, puisqu'il serait inutile de stipuler le retour d'une propriété dont on ne se serait pas dessaisi. »

Est-ce tout ce que stipulait le bail ? Il portait encore que lesdites terres *seraient réunies* de plein droit aux fief et seigneurie du bailleur. Si, le cas échéant, elles devaient être réunies au fief du bailleur, c'est donc vraisemblablement qu'elles en étaient distraites, et elles ne pouvaient l'être qu'au profit du colon, car il ne peut y avoir réunion sans démembrement préalable : les mots *réunion* et *démembrement* sont corrélatifs, et il est impossible que l'une ait lieu sans la préexistence de l'autre. Les demandeurs insistaient sur cette clause au moyen de laquelle le bailleur stipulait que la réunion aurait lieu de plein droit, et qu'il demeurerait dispensé de toutes les formalités de procédure à cet égard, formalités qui n'ont lieu que lorsque les biens sont cédés à perpétuité. Le bailleur, disaient-ils, a par là manifesté clairement son intention de ne pas faire une aliénation perpétuelle. A cela, Merlin répond : « Que tout ce que cette clause « signifie, c'est que l'aliénation n'est pas absolument « incommutable ; c'est qu'elle est résoluble dans le « cas prévu par le bail, mais dans un cas purement

« hypothétique, mais dans un cas qui peut ne
« jamais se réaliser, mais dans un cas dont la réali-
« sation est indépendante de la volonté du bailleur,
« mais dans un cas qui ne se réalisera jamais si les
« preneurs veulent bien faire, comme ils en auront
« toujours la faculté, tout ce qu'il faut pour le
« prévenir. »

L'aliénation n'était pas perpétuelle peut-être, mais elle n'en opérait pas moins tout son effet au moment où elle s'était consommée ; elle n'en transférait pas moins la propriété des mains du bailleur dans celles des concessionnaires. C'est à la suite de ce réquisitoire que la Cour de cassation, faisant droit aux conclusions du procureur, rendit l'arrêt du 10 oct. 1808 que nous avons relaté ci-dessus. Dans cet arrêt la Cour de cassation décidait que la Cour de Poitiers avait fait une juste appréciation de l'acte attaqué. La Cour de Poitiers, pour juger que le domaine utile avait été transporté aux preneurs et que par suite la redevance, étant féodale, était supprimée, s'appuyait sur ce que sous l'empire de l'ancienne coutume de la Rochelle comme dans celle du Poitou, le bail à complant était de sa nature translatif de propriété ainsi que l'atteste Valin dans l'art. 62, et que personne ne conteste que, si le seigneur a baillé ses vignes à complant sans stipuler un cens, le complant en tient lieu et en a tous les privilèges et prérogatives. La Cour argumentait encore que la durée du bail était

indéfinie, indéterminée et pouvait s'étendre à plusieurs siècles, qu'elle était ainsi indépendante de la volonté du bailleur, qui ne pouvait en prévoir le terme, puisqu'il dépendait du preneur d'en perpétuer la durée en entretenant la vigne et en remplaçant les ceps défectueux. La translation de propriété s'était tellement bien effectuée au profit du colon pour la Cour de Poitiers, qu'elle ajoutait à ses considérants : « On n'oserait pas prétendre, sans doute, que les vignes ainsi données à complant pussent être assujetties à l'hypothèque des dettes des bailleurs, qu'elles pussent être affranchies de l'hypothèque du preneur et n'être pas sujettes à être vendues par les créanciers de ce dernier. »

Le terrain sur lequel est établi le droit de complant est donc entré dans les biens du colon ; c'est sa chose et il y est entré et y restera à jamais, ou du moins pour un temps indéterminé et dont le bailleur ne peut fixer la limite à son gré.

Merlin, la Cour de Poitiers et la Cour de cassation, qui a adopté son avis, ont pensé que, lorsque le droit conféré au colon est perpétuel et incommutable, le bail doit être considéré comme un acte équipollent à un contrat translatif de propriété, et que ce droit doit être tenu pour perpétuel et incommutable, lors même que le bailleur se serait réservé la faculté de rentrer dans son fonds, soit au cas d'extinction de la postérité du preneur, sans limitation de degrés, soit pour

défaut de culture, soit enfin à l'époque où les vignes seront trop vieilles pour rapporter des fruits. Toutes ces conditions ne sont que des conditions purement résolutoires, qui n'empêchent pas que, du jour du contrat jusqu'à leur arrivée, la propriété ait résidé sur la tête du preneur et, pendant tout ce laps de temps, n'ait pu compter au nombre des biens du bailleur. Que faut-il pour ôter au bail à complant le caractère d'un acte d'aliénation? Que le bailleur puisse congédier le preneur à son gré à l'époque qui lui semblera convenable, ou du moins qu'on ait stipulé dans le bail que la jouissance du colon cessera à une époque fixe, époque fort éloignée peut-être, mais qui arrivera certainement : la mort du preneur, par exemple, celle de ses enfants nés ou à naître, celle de ses petits-enfants.

Voilà quel était le caractère du complant dans le ressort des Coutumes de la Rochelle et du Poitou, au point de vue de la translation de propriété du bailleur au preneur.

Mais, d'autre part, il a été déclaré, par un avis du Conseil d'État du 2 thermidor an VIII, approuvé le 4 du même mois par le chef du gouvernement, que le bail à complant usité dans le département de la Loire-Inférieure, ne transférait au preneur aucun droit sur la propriété des biens qui en étaient l'objet; que la jouissance du colon, de ses héritiers ou ayant cause, n'était autre que celle d'un fermier ordinaire

sauf quant à la durée. La conclusion est que la propriété des biens ainsi concédés, sous le titre de bail à complant, dans le département de la Loire-Inférieure, doit être maintenue dans la main des bailleurs ou de leurs représentants, et que la portion de fruits que s'y sont réservée les bailleurs, doit leur être payée sans difficulté par les preneurs, lesquels ne peuvent les forcer d'en recevoir le rachat. Cet avis fut la conséquence des deux moyens d'attaque dirigés par les colons contre les propriétaires : abolition puis rachat de la redevance. Merlin nous rapporte dans quelles conditions fut rendu cet avis du Conseil d'État. Le domaine public était devenu, comme successeur des corporations abolies et de nombreux émigrés, propriétaire des vignes qui avaient été concédées par baux à complant ou à devoir de tiers ou de quart, vignes se trouvant situées dans le département de la Loire-Inférieure. L'administration centrale, désireuse de tirer profit de ces biens en mit quelques-uns en vente ; mais, bientôt, les difficultés que les adjudicataires éprouvaient dans leur jouissance, la déterminèrent à suspendre la vente des biens de cette nature. Il fallait, avant tout, faire trancher la question en litige, et savoir si les prétentions élevées par les colons étaient réellement fondées. L'administration centrale du département de la Loire-Inférieure s'adressa alors au Corps législatif pour faire décider par une loi : 1° si les redevances, connues sous le

nom de complant, ou devoir de tiers ou de quart. étaient ou non soumises à la faculté de rachat accordée à tous les redevables de rentes foncières par la loi du 18 décembre 1790 ; — 2° si elles étaient ou non supprimées par la loi du 17 juillet 1793.

Pour établir qu'elles n'étaient ni rachetables, ni supprimées, l'administration du département de la Loire-Inférieure, et un grand nombre de propriétaires particuliers de vignes qui s'étaient joints à elle, rapportèrent des actes de notoriété et une foule d'autres pièces, desquels il résultait que dans ce département, ainsi que dans les autres parties de la ci-devant province de Bretagne, les preneurs de baux à complant ou à devoir de tiers ou de quart n'avaient jamais été considérés comme propriétaires, et qu'il y avait entre leur manière de posséder, et celle des preneurs de baux à domaine congéable, une parfaite analogie. Cette pétition fut renvoyée par le Conseil des Cinq-Cents à une commission spéciale, qui en fit son rapport le premier jour complémentaire an VI¹. Dans ce rapport, la commission rappela tous les faits qui justifiaient la réclamation de l'administration et des propriétaires particuliers du département de la Loire-Inférieure. Elle en conclut que la réclamation qui était formulée était fondée, qu'il y avait lieu de l'ac-

1. Les membres de la commission étaient MM. Boulay-Paty, député de la Loire-Inférieure; Villers et Goupilleau, de la Vendée; Biclet, de Maine-et-Loire; Glais, du Morbihan.

cueillir; et elle observa que le bail à devoir de tiers ou de quart usité dans le département de la Loire-Inférieure, ne pouvait être assimilé au bail à complant usité dans quelques départements voisins, « parce que, « dans ces départements, a-t-elle dit, le bail à com-
« plant transportait la propriété du fonds et était
« régi par la Coutume qui en déterminait les effets,
« au lieu que dans le département de la Loire-Infé-
« rieuse, le bail à devoir de tiers ou de quart ne
« transférait aucun droit de propriété, et que la Cou-
« tume de Bretagne ne contenait aucune disposition
« relative à ces baux, dont les conventions ne te-
« naient qu'à un usage local. »

La commission proposa, en conséquence, un projet de résolution ainsi conçu :

« Les lois sur la suppression des redevances sei-
« gneuriales, et celles sur le rachat des rentes et
« redevances foncières ne sont point applicables au
« bail des vignes à devoir de tiers ou de quart usité
« dans le département de la Loire-Inférieure. En con-
« séquence, le bail des vignes à devoir de tiers ou de
« quart continuera d'être exécuté entre le bailleur et
« le preneur, suivant sa forme et teneur, d'après l'u-
« sage local de ce département. Il n'est rien préjugé
« sur le complant régi par les Coutumes voisines,
« telles que celles du ci-devant Poitou, du Maine,
« de la Rochelle, etc... » Suivant l'usage adopté et
suivi par le Conseil des Cinq-Cents, le projet de la

commission fut ajourné pour être discuté après l'impression et la distribution ; mais il ne fut pas mis à l'ordre du jour avant le 18 brumaire an VIII ; et alors il fut question de savoir s'il était nécessaire que le gouvernement représentât ce projet en forme de loi au nouveau Corps Législatif.

Sur cette question, le Ministre des finances fit un rapport dans lequel Merlin a puisé tous les détails que nous venons de rappeler ; et c'est sur ce rapport qu'est intervenu l'avis du Conseil d'Etat dont nous avons déjà parlé. En voici les termes : « Le Conseil
« d'État, qui, sur le renvoi des consuls et sur le rap-
« port de de la section des finances, a discuté un
« rapport du Ministre des finances sur la question
« de savoir s'il était nécessaire de proposer au Corps
« législatif, une loi dont l'objet serait de déclarer que
« la loi du 18-29 décembre 1790, qui autorise le ra-
« chat des rentes foncières, et celle du 17 juillet 1793,
« portant suppression sans indemnité des redevances
« seigneuriales et féodales, ne sont pas applicables
« aux baux à complant ou baux de vignes à portion
« de fruits usités dans le département de la Loire-In-
« férieure. — Après avoir vu quinze baux de vignes
« à complant des années 1638 et suivantes, jusques
« et compris l'an VI, ensemble un acte de notoriété
« du tribunal civil du département de la Loire-In-
« férieure du 4 nivôse an VIII : — Considérant que,
« d'après ces actes, il est évident que le bail à com-

« plant ne transfère au preneur aucun droit sur la
« propriété des biens qui en sont l'objet ; que celui-
« ci, ses héritiers et représentants ne possèdent
« qu'au même titre et de la même manière que les
« fermiers ordinaires, sauf la durée de la jouissance ;
« que la contribution foncière est due et payée par le
« bailleur, circonstance qui détermine encore avec
« plus de précision le caractère de cette tenure, et
« qu'on ne pourrait considérer les colons ou fermiers
« comme propriétaires des biens qu'ils tiennent à
« complant, sans rendre inutiles et sans valeur les
« bâtimens, celliers et pressoirs répandus sur la sur-
« face du territoire appartenant aux bailleurs, et
« destinés par eux à l'exploitation des fruits dont
« leurs fermiers ou colons sont redevables envers
« eux ; — Considérant aussi que la tenure dont il
« s'agit, rentre dans l'espèce de celle connue sous
« le nom de tenure convenancière, ou à ~~domaine~~
« congéable, usitée dans plusieurs des départe-
« mens formés de la ci-devant Bretagne, et que
« les bailleurs des biens concédés à ce titre ont été
« maintenus dans la propriété de ces biens par
« décret de l'Assemblée constituante des 30 mai, 1,
« 6 et 7 juin 1791, confirmés par la loi du 9 bru-
« maire an VI ; — Est d'avis qu'il n'est pas nécessaire
« de recourir au législateur pour maintenir ou conser-
« ver dans la main des bailleurs ou de leurs héritiers
« et représentants la propriété des biens concédés

« sous le titre de bail à complant, dans le départe-
« ment de la Loire-Inférieure ; que la portion de
« fruits que s'y sont réservée les bailleurs, doit leur
« être payée sans difficulté par les preneurs, lesquels
« ne peuvent forcer les bailleurs d'en recevoir
« le rachat ; et qu'enfin, le Ministre des finances
« doit prescrire à la régie de l'Enregistrement de se
« conformer à ces principes, relativement aux rede-
« vances de cette nature qui appartiennent à la na-
« tion. »

Cet avis, devenu loi d'État par la simple approba-
tion du chef du Gouvernement, a continué d'avoir sa
force législative, et n'a été abrogé par aucune loi
postérieure. Il consacre l'existence et la validité des
baux à complant en usage dans le département de la
Loire-Inférieure. La Cour de cassation s'est pronon-
cée sur l'autorité de cet avis, et c'est uniquement sur
lui qu'elle s'est appuyée pour rejeter le pourvoi formé
contre un arrêt de la Cour d'appel de Rennes, du
12 mars 1834.

Attendu, dit cet arrêt, qu'il résulte de l'avis du
Conseil d'État du 2 thermidor an VIII, approuvé le 4
du même mois par le chef du Gouvernement, et in-
séré au Bulletin des lois, *que la loi du 29 décembre*
1790, qui autorise le rachat des rentes foncières, n'est
pas applicable aux baux de vignes à portions de fruits
usités dans le département de la Loire-Inférieure ; qu'en
jugeant, dès lors, que le demandeur n'avait pas le droit

de forcer le défendeur à recevoir le rachat de la portion de fruits, réservée au profit de ses auteurs par le bail, d'une partie des vignes dites des Noëlls, situées dans le département de la Loire-Inférieure, l'arrêt attaqué n'a point violé la loi du 29 décembre 1790, ni les autres lois invoquées par le demandeur.

— Rejette — ¹.

Dans son avis, le Conseil d'État assimilait le bail à complant à la tenure convenancière ou à domaine congéable, contrat synallagmatique par lequel le propriétaire, tout en concédant à un tiers, moyennant une redevance appelée rente convenancière et pour un temps déterminé, la jouissance d'un fonds avec le droit d'y faire certaines améliorations, transférait au preneur la propriété des édifices et superficies pouvant exister sur la tenure, avec faculté pour le bailleur de congédier le colon en lui remboursant, à dire d'experts, la valeur des édifices et des travaux qu'il avait pu exécuter. Or, dit le Conseil d'État, les bailleurs de ces biens ont été maintenus dans leurs propriétés par décrets de l'Assemblée nationale des 30 mai, 1^{er}, 6 et 7 juin 1791, il en est de même pour les bailleurs de droits de complant. Est-ce à dire que l'assimilation soit complète? assurément non. La différence essentielle consiste en ce que dans le bail à convenant ou à domaine congéable, le seigneur

1. Du 7 août 1837, *Petit des Rochettes* — c. — de *La Tullaye*.

appelé seigneur foncier pouvait, à son gré et au bout de quelques années, expulser le preneur, appelé domanier, de sa tenure en lui payant à dire d'experts la valeur des constructions et améliorations par lui faites, tandis que ce droit d'expulsion n'existe pas dans le bail à complant. C'est ce qui résulte de l'article 2 des Usances de Brouec, de toutes les autres Usances locales et de la doctrine de tous les jurisconsultes bretons. Cet attribut de la foncialité formait, d'ailleurs, le caractère principal du bail à domaine congéable, d'où, dit-on, il a tiré son nom. « C'est cette condition propre et spéciale, dit Hévin, « qui lui a donné le nom de domaine congéable, « *domanium migratorium*. » D'Argentré s'exprimait dans le même sens : « Ideòque congedalia dominia « dicuntur quia suo tempore migrare accipientes « coguntur. » Par conséquent, dans ce genre de tenure, le bailleur conservait la propriété d'un domaine qu'il avait la faculté de reprendre à son gré, tandis que dans l'espèce du bail à complant au contraire, le bailleur est privé de cette faculté.

« L'avis du 4 thermidor an VIII, dit M. Garsonnet, « dans son Histoire des locations perpétuelles et des « baux à longue durée, tombait dans une erreur « certaine en assimilant le bail à domaine congéable « au bail à complant ; car le domaine congéable, im- « pliquant pour le bailleur la faculté de congédier, « est par lui-même exclusif de toute idée de jouis-

« sance perpétuelle. Aussi, n'étant ni perpétuel ni
« translatif de propriété, avait-il échappé aux at-
« teintes du décret des 15-28 mars 1790. »

En se basant sur l'avis du Conseil d'État de thermidor an VIII, Merlin affirme qu'il ne saurait y avoir aucun doute sur les principes qu'il a posés, et déclare à nouveau qu'il est très constant que l'art. 1^{er} de la loi du 17 juillet 1793 est inapplicable aux droits de complant, prix de baux n'ayant pas eu pour effet d'investir les preneurs soit de la qualité de propriétaires, soit de celle de fermiers perpétuels et incommutables des objets compris dans ces concessions. Dans l'application de la loi de 1793, dit le jurisconsulte, ces deux qualités de propriétaire et de fermier perpétuel et incommutable s'identifient et se confondent absolument. Il semble supposer que le Conseil d'État a déclaré les baux à complant de la Loire-Inférieure non translatifs de propriété, parce qu'ils ne sont pas incommutables et perpétuels. M. Duvergier combat cette opinion, et la critique qu'il en fait est fondée. « Je reconnais, dit l'illustre et savant
« auteur, que la perpétuité et l'incommutabilité de
« la qualité de fermier semblent, au premier aperçu,
« devoir la faire confondre avec celle de propriétaire.
« Mais je n'admets pas comme une vérité absolue
« que, toutes les fois que la jouissance accordée au
« colon est indéfinie quant à la durée, et qu'elle
« n'est pas révocable par la seule volonté du

« bailleur, il y ait transmission de la propriété. »

Ce n'est donc pas parce que les baux à complant de la Loire-Inférieure ne sont ni incommutables ni perpétuels, qu'ils ne sont pas translatifs de propriété; c'est, quoique incommutables et perpétuels, qu'ils ont été assimilés à des baux ordinaires sauf la durée. Nous faisons toutefois nos réserves en ce qui concerne le caractère de perpétuité que M. Duvergier semble reconnaître à tous les baux à complant de notre département : nous discuterons ce point dans un chapitre ultérieur.

On comprend que certaines stipulations insérées aux actes puissent servir à démontrer que, nonobstant l'incommutabilité ou la perpétuité des droits transmis, le bailleur a entendu conserver sa propriété, ou encore que l'usage local suppléant au défaut de stipulations suffise à prouver que si le propriétaire a consenti à aliéner les fruits et la superficie, son intention était de conserver le fonds. Parmi les circonstances qui ont amené la commission à conclure que les bailleurs étaient restés propriétaires, le Conseil d'État signale l'obligation pour eux de payer les contributions. M. Boulay-Paty, dans le rapport qu'il fit au conseil des Cinq-Cents au nom de la commission spéciale qui l'en avait chargé, en signale plusieurs autres : Le bail dont il s'agit, disait-il, présente pour parties contractantes, d'un côté un propriétaire d'un fonds rural désigné par le titre de

bailleur , d'un autre côté, un cultivateur désigné sous le titre de preneur. Plus on analyse ces baux de vignes, plus on en combine les termes et les dispositions, plus on est convaincu : 1° qu'ils ne s'étendent pas au delà du droit de planter et de cultiver ; 2° que là se borne tellement la concession que le preneur ne peut pas disposer d'un seul pied d'arbre ; 3° que s'il laisse périr la vigne, son titre s'éteint de plein droit et par la seule force des choses ; 4° qu'il a si peu le droit d'user et d'abuser qui caractérise la propriété, et que son titre est si précaire, qu'il ne peut même pas vendanger sans que le propriétaire ait fixé le jour où la vendange doit commencer et ait permis d'ouvrir la vigne. Ces preuves étaient, suivant M. Boulay-Paty, bien suffisantes pour établir le droit de propriété des bailleurs. Cependant, ajoutait-il, elles se fortifient encore par des faits d'une autre nature. Les propriétaires bailleurs ont seuls et dans tous les temps, sous l'ancien régime comme sous le nouveau, acquitté les impôts et toutes les charges foncières ; aujourd'hui ils sont encore portés sur tous les rôles de la contribution foncière, à raison de ces vignes, parce que l'usage local les a toujours regardés comme les seuls propriétaires du fonds ; eux seuls ont toujours été chargés de la confection et de l'entretien des chemins, eux seuls fournissaient, soit au seigneur, soit au roi, l'aveu ou déclaration des vignes à tiers et à quart

qu'ils énonçaient sous la dénomination de *fonds* et *emplacement*, et jamais les détenteurs n'en ont fourni. Il y avait quelque chose de plus particulier encore, c'est que, lorsque les preneurs se trouvaient à la fois propriétaires de vignes franches et preneurs de vignes à quart, ils fournissaient des reconnaissances pour les premières, et jamais pour les dernières, quoique contiguës et situées dans la même mouvance, parce que, effectivement, n'étant que de simples fermiers, ils ne pouvaient donner reconnaissance de ce dont ils n'étaient pas propriétaires. D'un autre côté, les preneurs ne fournissent jamais aux propriétaires de titres nouveaux (appelés *attournances* en Bretagne). Cette précaution dont l'objet est de prévenir la prescription est inutile quand le preneur ne jouit pas comme propriétaire. Enfin, relativement à la rente foncière, on ne saurait déguerpir qu'en abandonnant l'immeuble arrenté dans le même état où il était lorsqu'on l'a reçu ; ici, le preneur de la vigne à devoir de tiers ou de quart l'abandonne quoique en mauvais état, et sans être tenu à aucun rétablissement « Tels sont citoyens représentants, disait en terminant son rapport M. Boulay-Paty, les caractères distinctifs du bail à devoir de tiers ou de quart dans le département de la Loire-Inférieure, caractères qui se trouvent tracés d'une manière claire et précise dans tous les titres qui vous sont présentés et par l'administration centrale, et par les proprié-

taires, soit que les titres émanent d'un bailleur ci-devant seigneur de fief, soit qu'il n'eût pas cette qualité.» Les conclusions de ce rapport sont donc que les baux à complant du département de la Loire-Inférieure n'étant pas translatifs de propriété, les lois sur la suppression des redevances féodales et celles sur le rachat des rentes et redevances foncières ne leur sont pas applicables. Les anciens baux à complant n'en auraient pas moins été faits à perpétuité, s'il fallait s'en rapporter aux termes mêmes du rapport de M. Boulay-Paty « *Quelquefois, dit ce rapport, la durée de la concession est limitée.* » Ce n'était donc là qu'une exception, mais nous verrons que cette exception doit aujourd'hui être considérée comme la règle. Aussi, M. Duvergier déclare-t-il que Merlin a pu soutenir avec raison que dans l'espèce qui lui a été soumise (il s'agissait de faire application de la Coutume de la Rochelle) un bail à complant perpétuel et irrévocable était translatif de propriété; mais qu'il a présenté une théorie trop absolue en disant que tous les baux irrévocables et perpétuels ont le même caractère. Vraie dans le ressort de la Coutume de la Rochelle, cette proposition ne l'était plus dès qu'on l'étendait au département de la Loire-Inférieure.

L'avis du Conseil d'État du 4 thermidor an VIII a été confirmé par un avis ultérieur du même Conseil, rendu le 21 ventôse an X, approuvé le 3 messidor de la même année. Des difficultés analogues à celles

qui s'étaient élevées dans le département de la Loire-Inférieure se produisirent dans ceux de la Vendée et de Maine-et-Loire. Et alors fut posée la question de savoir si le premier avis devait être déclaré commun à ces deux départements. La décision du Conseil d'État fut qu'il n'y avait pas lieu de prendre un arrêté à cet égard. Les principes généraux avaient été posés dans l'avis du 4 thermidor an VIII cela suffisait ; il ne restait plus qu'à en faire l'application partout où les clauses des actes caractérisaient la réserve de la propriété aux mains des bailleurs. Le Conseil d'État «... Considérant qu'il résulte des lois citées dans
« l'avis de thermidor an VIII, que la législation sur
« cette matière est faite ; que dès lors elle est appli-
« cable à tous les actes ou baux à complant consen-
« tis dans les mêmes cas et avec les mêmes caractères
« quelque nom qui ait été donné à ces baux et dans
« quelque département que soient situés les biens
« ainsi donnés à bail. Est d'avis qu'il n'y a pas lieu
« de prendre l'arrêté demandé pour rendre commun
« aux départements de la Vendée et de Maine-et-
« Loire ni à tout autre, l'arrêté du 4 thermidor an
« VIII en forme d'avis du Conseil d'État sur les baux
« à complant ; qu'il suffit que les principes aient été
« établis dans cet arrêté pour recevoir leur applica-
« tion partout où les clauses des actes caractérisent
« la réserve de la propriété au bailleur. » Il résulte
de cet avis, suivant une instruction, 1° que toutes les

fois que les clauses des actes établissent la réserve de la propriété en faveur du bailleur, il doit y être maintenu ainsi que dans la jouissance de la portion des fruits fixée par le titre ; 2° que quelle que soit la dénomination introduite par les diverses coutumes, les actes qui réunissent les caractères des baux que les deux arrêtés du Conseil d'État ont eu pour objet, doivent recevoir leur exécution dans les départements où ils sont en usage ; 3° que ces principes s'appliquent aux redevances dues à l'État comme à celles qui appartiennent à des particuliers ¹.

Il a été en conséquence décidé que ni la loi du 29 décembre 1790, qui autorise le rachat des rentes foncières, ni celle du 17 juillet 1793, portant suppression sans indemnité des redevances seigneuriales et féodales, ne sont applicables {aux baux à complant ou baux à portion de fruits dont les clauses caractérisent la réserve de la propriété au bailleur, qu'ainsi les preneurs ne pourraient légalement être admis au rachat de la redevance, ni prétendre en retrancher une portion en s'étayant mal à propos sur l'une ou l'autre de ces lois ; que quant aux autres baux qui ne conservaient point la propriété aux mains du bailleur, les redevances imposées à perpétuité au preneur ne pourraient être considérées que comme rentes foncières soumises soit au rachat, soit

1: *Instruct. gén. de la régie*, § pluv. an II.

aux lois sur la féodalité suivant leur nature et les termes des actes.

Application de l'arrêté du 21 ventôse an X fut faite à diverses reprises par les tribunaux civils de la Vendée. Dernièrement encore, M. le Juge de paix du canton de Saint-Hermine condamnait les teneurs d'un clos de vigne, appelé fief Parent, qui sous le prétexte d'exercer le droit de rachat qu'ils prétendaient avoir, refusaient d'acquitter aux mains du propriétaire le cinquième des fruits à lui dû chaque année. Appel fut fait de cette sentence et le tribunal civil de Fontenay-le-Comte donnait gain de cause aux colons. Par arrêt du 12 avril 1869, la Cour de cassation cassait et annulait ce jugement et renvoyait les parties devant le Tribunal de la Roche-sur-Yon qui adoptant les motifs du premier juge confirmait au fond le jugement rendu le 9 mars 1866 par M. le Juge de paix du canton de Saint-Hermine et ordonna que ce jugement recevrait sa pleine et entière exécution. Ce magistrat se basait sur ce que le bail à complant était en un mot, comme son nom semble l'indiquer, non pas une aliénation, mais un simple bail perpétuel ou temporaire, suivant l'usage ou les conventions, laissant au bailleur la propriété du terrain grevé de la redevance du complant.

Nous venons d'examiner à quelles conditions un bail à complant est ou n'est pas translatif de pro-

priété. Nous pouvons conclure en disant avec M. Duvergier que c'est en pénétrant plus avant dans la convention, en appréciant les obligations respectives du bailleur et du preneur telles qu'elles résultent des clauses du contrat ou de l'usage des lieux qu'on peut décider avec certitude, s'il y a ou non transmission de la propriété et par suite si les redevances sont aujourd'hui soumises ou non au rachat d'après la loi du 18 décembre 1790, et l'art. 530 du Code civil.

TITRE II

DU BAIL A COMPLANT

Dans la Loire-Inférieure

CHAPITRE PREMIER

CARACTÈRE DE NOTRE BAIL A COMPLANT

L'avis du Conseil d'État du 4 thermidor an VIII a, ainsi que nous l'avons vu, résolu certaines difficultés qu'avaient fait naître les lois abolitives de la féodalité relativement aux baux à complant du département de la Loire-Inférieure ou de l'ancien comté nantais. Il a décidé que le défaut de terme ou cette sorte de perpétuité, qui semble attachée au bail, n'est pas une indication nécessaire de l'aliénation du fonds. Le bailleur reste propriétaire, le preneur n'a qu'un droit de jouissance. Le contrat intervenu entre les parties n'emporte aucune mutation de propriété. Ce bail ne comprend point la propriété foncière : il se borne au plant, à la superficie ; il n'a, par sa nature, aucun caractère de vente ni de transport de fonds, et ne

dessaisit point le bailleur de sa propriété qui reste, au contraire, toujours entre ses mains ; il ne donne au preneur que le droit de planter et de cultiver la vigne, et ne lui accorde qu'un droit de culture et de fruits ; c'est, en un mot, comme le disait le rapport de la commission, *un contrat d'une espèce à part, absolument distinct du champart et même du complant tel qu'il a lieu dans d'autres parties de la République*. Ainsi le preneur n'est pas devenu le propriétaire du fonds, et il ne peut exercer le rachat de la redevance, car, dit M. Boulay-Paty, « la loi n'a admis le débiteur de la redevance foncière à la racheter que parce qu'il est véritablement propriétaire du fonds à la charge de cette redevance. » Le principe consacré par la loi du 18 décembre 1790 est que le rachat n'est permis qu'aux propriétaires du fonds, cela veut dire que la faculté du rachat n'est accordée qu'à ceux qui ont acheté des héritages dont ils n'ont pas payé le prix et qui les ont grevés d'une rente en représentation du fonds objet de la vente ; la raison en est sensible. Le législateur ne peut dénaturer les contrats ; il ne peut, contre la volonté du propriétaire, livrer son fonds, livrer sa propriété à un autre. Il violerait l'art. 5 de la déclaration des droits et l'art. 7 de celle des devoirs. « Quelle est la puissance, disait Boulay-Paty, qui pourrait forcer un propriétaire à convertir en acte de vente un bail à ferme ? Je ne connais pas de pouvoir qui puisse

faire qu'un bail à ferme soit un contrat de vente ; peut-on, pour le bien de l'un, faire le mal de l'autre ? Ce serait un arbitraire intolérable. » Le bail à devoir de tiers, ou bail à complant usité dans le département de la Loire-Inférieure, offre en apparence, il est vrai, une analogie frappante avec les contrats dans lesquels le rachat a été autorisé ; c'est une espèce de champart, car ce terme convient à toute espèce de ferme dont le prix est payable en nature, mais on peut dire cependant qu'il n'est pas de question qui ait été plus clairement instruite, ni plus solennellement jugée. Il est d'ailleurs à remarquer que la décision de l'an VIII est moins l'œuvre du Conseil d'État que celle des tribunaux de la Loire-Inférieure et notamment du tribunal de Nantes, dont un acte de notoriété a été visé et presque intégralement reproduit par l'avis du 4 thermidor.

Dans cet acte de notoriété qui porte la date du 4 nivôse an VI, les juges certifiaient « que suivant l'usage général du ci-devant comté nantais, le bail des vignes à complant et à devoir d'une partie des fruits telle que du quart, du tiers ou de la moitié, n'est, à proprement parler, *qu'un bail à ferme*, qui ne peut être confondu avec le bail à rente, ni avec les baux à complant usités dans les autres pays ; que celui-ci transporte la propriété du fonds au preneur, qui peut faire sur l'objet arrenté tous les changements que bon lui semble..... que le preneur de

vignes à complant, qui n'a jamais été considéré comme propriétaire du fonds ne peut.... » Cette attestation ne constituait pas une solution nouvelle, elle ne faisait que constater l'usage, c'est-à-dire la loi locale, la plus puissante dans l'esprit de notre législation coutumière.

Mais, quel était donc cet usage dont de nombreux jugements avaient déjà fait application ? Le moyen le plus sûr et le plus facile pour arriver à constater les usages locaux, est évidemment d'examiner le plus de contrats de concession possible. Les renseignements fournis par des documents écrits donnent des notions beaucoup plus exactes que celles qu'on aurait pu recueillir par la commune renommée, dans laquelle souvent l'intérêt particulier de ceux que l'on interroge fait pencher la balance. Les concessions verbales et celles dont les baux ont été perdus, se trouvent d'ailleurs soumis à l'usage commun que nous essayons de découvrir. Nous avons réuni un certain nombre de baux à complant ; mais il est évident que s'il nous fallait étudier chaque contrat en particulier, nous serions obligés de multiplier à l'infini les citations déjà peut-être trop nombreuses dans un semblable travail. Celles que nous avons faites nous ont paru strictement nécessaires, et c'est pourquoi on nous permettra, nous l'espérons du moins, de reproduire ici, malgré sa longueur, un de ces contrats dans son entier. Il porte la date du 12 mars 1397, et vient de l'abbaye du Pellerin :

« Sachent touz qu'en nostre court de Nantes à
« Saint-Père-en-Raes, en droit furent présents et per-
« sonnellement établiz religieux homs et honeste
« frure Nicolas Dacloux priour du priouré du Pèlerin
« soy submectant et touz ses biens à la juridiction de
« nostre dicte court en tout, et comme il est mestier
« quant procest fait d'une partie et Estienne Fon-
« taine et Stephaene sa femme, a l'auctorité doudit
« Estienne à la donaée quant adce, parroissiens de
« Saint Jehan de Bouguenays, d'autre partie, Les-
« queulx et chacun ont esté et furent cognoissans et
« confessans par devant nous que autrefois par avant
« ces hores, les religieux et frères du chapitre de
« Marmoustier dont ledit priour deppend, et est des
« appartenans dudit Moustier et frère Hélie, humble
« ministre d'iceulx religieux doudit chappitre, et la
« volonté et assentiment doudit priour et icelui priour
« mesmes assemblement, avaient baillé et de fait
« baillèrent et attribuèrent ausdiz Estienne et sa
« femme, dix-et-ouict hommées de vignes sises en la
« parouaisse de Saint Jehan de Bouguenays, au fé
« doudit priour à cause doudit priouré appelé Cheff-
« dasne près les vignes de Jehan Rousse et les vi-
« gnes de Jehan Picaut d'une et autre partie, à les
« avoir, tenir labourer, prendre et espleter aux nom-
« mez, et en faire de la quarte partie des fruiz, levées
« et revenus d'icelles vignes toutes leurs planières
« volontés à jamais, perpétuellement à eux et à leurs

« hers a cause aianz ; et ledit priour en doit avoir et
« aura par chascun an la quinte partie de la ven-
« denge et des fruiz et revenus qui craitront en
« icelles dix et ouiet hommées de vignes, à être me-
« née et rendue celle quinte partie à la maison doudit
« priour par lesdiz mariés et leurs hers et qui cause
« aura d'eulx à leurs propres coustz et dépens ; et ainsì
« dit, conditionné et divisé entre eulx que iceulx ma-
« riez leurs hers ou cause ayanz d'eulx, ne pourront
« vendre, aliéner, ne mettre hors de leurs mains les-
« dictes vignes ne acroistre sur icelles vignes nulz
» ne aucuns devoirs, rentes, charges ne autres
« queulxconques redevances honereuses sans le
« congé et assentiment doudit priour ou de ses suc-
« cesseurs priours audit lieu ; et si ceulx mariez,
« leurs hers ou cause ayans lessoint lesdites vignes
« sans les cultiver et faire de toutes façons et
« qu'ils cheissent en rouyne par déffaut d'y faire
« les façons qui y appartient ou que ilz seroient en
« deffaut de servir audit priour pour devoir d'icelles
« vignes, ledict priour de son auctorité les pourra
« reprendre et tenir en sa main, et d'icelles vignes
« comme de sa propre chose faire et ordonner non
« obstant possession ne tenue qu'en aint eu et fait
« ceulx nommés... »

Ce document nous montre ce qu'était le bail à devoir ou bail à complant au xiv^e siècle, époque à partir de

laquelle il a subi les transformations qui l'ont fait tel qu'il nous est parvenu. La pensée la plus élémentaire du bail à devoir s'y trouve exprimée : l'obligation de cultiver la vigne avec la quarte partie des fruits pour rémunération. On y lit, en effet, que le prieur du Pèlerin *concède à Estienne Fontaine et à sa femme dix-huit hommées de vigne pour les avoir, tenir, labourer, prendre et expleter et en faire la quarte partie des fruiz levées et revenus d'icelles vignes toutes les planières volontés a jamais perpétuellement, ledit priour en doit avoir et aura par chacun an la quinte partie des fruiz et revenus qui croitront en icelles.*

Cette convention était faite à tout jamais, mais susceptible d'être annulée en cas de mauvaise culture ou de l'inexécution des conditions. On peut voir quelle transformation a subi la société en comparant ce bail à complant, qui est du ^{xiv}^e siècle, avec celui du ^x^e siècle que nous avons reproduit plus haut.

Au ^x^e siècle le bailleur rédige lui-même les conditions du contrat, ou plutôt il impose sa volonté ; il est à la fois juge et partie dans sa propre cause. Tout différent est le bail du ^{xiv}^e siècle : les parties comparaissent devant une autorité, sorte d'officier ministériel, qui relate les conventions intervenues entre elles. Les conditions acceptées par les parties ne sont plus les mêmes : la part de fruits attribués au colon est des quatre cinquièmes, et par suite rémunératoire au ^{xiv}^e siècle, tandis qu'au ^x^e le colon perd tout droit

sur la moitié de la vigne qu'il a plantée, et ne recueille les fruits de l'autre moitié qu'à la condition de donner chaque année la redevance.

Comme la plupart de ces anciens titres sont rédigés d'après une forme identique et renfermant généralement les mêmes clauses et les mêmes conditions, il suffit pour connaître l'usage de chercher quelles sont les clauses que l'on retrouve dans tous les baux, celles que l'on rencontre dans le plus grand nombre et enfin de voir s'il n'y a pas des exceptions aux règles générales. Dans tous les baux à devoir, nous trouvons un héritage à cultiver en vigne, soit que la vigne soit déjà plantée, soit que le colon s'oblige à faire lui-même les plantations. Cette concession n'est pas personnelle, elle est faite au colon, à ses héritiers ou ayant cause. On y rencontre également une énumération plus ou moins détaillée des soins à donner à la vigne et l'obligation de fournir chaque an au bailleur une partie aliquote des fruits. Remarquons que cette partie a notablement varié, suivant que l'on se rapproche du temps actuel elle est du cinquième, du quart, du tiers, de moitié. Ce n'est pas tout, le colon doit rendre cette part au pressoir du bailleur, et doit même l'y fouler. Toutefois, il est libre de s'exonérer de cette dernière obligation en payant une somme fixée d'avance. Le colon doit encore une redevance en volaille appelée chapon, ou une somme d'argent pour en tenir lieu. La défense

de vendanger sans l'autorisation du propriétaire, ainsi que l'obligation de passer la vendange par la route indiquée, font également partie de ces clauses que comportent tous les baux à complant. Il en est de même de la clause résolutoire pour le cas d'inexécution des conditions. Ces conditions forment en quelque sorte, les dispositions légales de ce genre de concession, elles sont la partie constitutive de tout bail à complant.

On trouve encore dans la plupart des baux à devoir, la défense de vendre ou d'échanger sans le consentement du propriétaire, l'obligation pour le colon qui veut abandonner, de laisser la vigne en bon état de plants et de façons. Cette défense faite au colon, de vendre ou d'échanger les vignes concédées sans le consentement du bailleur, est reproduite dans un grand nombre de baux à complant, nous en donnons quelques exemples¹.

Quant à la clause que l'on rencontre dans plusieurs

1. Bail de 1397 (12 mars). Lesdits preneurs leurs tiers ou ayant cause ne pourront vendre, aliéner, ni mettre hors de leurs mains lesdites vignes, ni croistre sur icelles vignes nuls ni aucuns devoirs, rentes, charges, ni autres queulxconques redevances honoreuses sans le conge et assentiment dudit bailleur.

(1655) Avec deffence (au preneur) de revendre ni alier lesdites vignes que par le congé et la permission dudit bailleur.

(1775) Convenu et arrêté que ledit preneur ne pourra, ni les vendre (les vignes), ni les échanger sans l'express consentement du bailleur.

(1780) Ne les pouvoir vendre ni échanger sans le consentement du bailleur.

baux à devoir¹ de laisser la vigne en bon état de plants et de façons au cas d'abandon, elle n'est qu'une conséquence de l'obligation contractée par le colon de bien cultiver la vigne. Cette obligation existe donc toujours en fait dans le bail à devoir, alors même qu'elle n'y est pas stipulée. Défense de vendre et d'échanger sans autorisation du propriétaire et obligation de laisser les vignes en bon état au cas d'abandon ; voilà deux clauses essentielles du bail à devoir et qui doivent faire partie de l'usage général en l'absence de lois spéciales. On a voulu en reconnaître une troisième consistant dans la perpétuité de la concession. Nous discuterons ce point en étudiant la durée du bail à complant. Quant aux clauses exceptionnelles nous ne pouvons les énumérer ici puisque notre but est surtout de rechercher l'usage commun. Une d'elles a cependant attiré plus particulièrement notre attention ; elle est relatée dans un certain nombre de baux à complant et voilà pourquoi nous croyons devoir en parler. Dans plusieurs contrats, il a été, en effet, stipulé qu'il ne suffisait pas au colon de manifester d'une façon quelconque son intention d'abandonner la vigne. Pour être fait régu-

1. Bail de (1698) Aussi sans que lesdits preneurs puissent abandonner ni délaisser ladite vigne sans qu'elle soit en bon état de ses façons.

(1777) On ne pourra faire l'abandon sans les mettre en bon et dû état.

(1779) Sans les vignes, pouvoir exposer ni abandonner, qu'elles ne soient en bon et dû état de façons, graisse et plant.

lièrement, l'abandon ou exponse d'une vigne supposait la constatation de l'état de la vigne, des dommages si elle n'était pas en bon état. Il supposait en outre, un acte d'acceptation de l'exponse et selon toute probabilité cet acte d'acceptation aurait dû être remplacé par un jugement, en cas de contestation. Il fallait donc un acte de renonciation dans lequel le propriétaire déclarait accepter l'exponse et reprendre la vigne. Un titre de concession de 1775 porte que le bailleur déclare « en recevoir abandon et exponse « (des vignes concédées) dans l'état où elles sont « sans exiger d'eux aucuns agats et frais ; *ce qu'il a bien voulu accepter pour leur faire plaisir* ; au moyen « de quoi déclare les tenir quittes et décharger de « de toutes demandes qu'il aurait pu faire pour leur « rétablissement. »

Il ressort des titres que nous avons examinés que les bailleurs se sont étudiés tout en concédant leur terre à en conserver la propriété avec toutes ses prérogatives ; ce sont des baux qu'ils expriment. Depuis un temps immémorial les complants ont été considérés comme tels et pratiqués sous les dénominations de baux à complant ou à devoir de tiers ou de quart « si l'on stipulait une rente au lieu d'une portion de fruits, ce n'était plus un complant, mais un contrat d'arrentement¹. »

1. POUILLAIN-DUPARC t. III, p. 42. *Principes du droit.*

Le bail à complant de la Loire-Inférieure présentait beaucoup d'analogie avec d'autres contrats notamment avec bail à locatairie perpétuelle du moins tel qu'il était pratiqué dans le Languedoc où il ne transférait pas la propriété au preneur, car dans le ressort du parlement de Provence, ses caractères y étaient tout différents. Il emportait translation de la propriété et produisait selon Boutaric ¹ un cizaillement de la propriété. D'après la jurisprudence du parlement de Toulouse, le bail à locatairie perpétuelle n'était autre chose qu'un louage distinct des baux ordinaires par sa longue durée et par la faculté de déguerpir accordée au preneur. C'est par là qu'il se rapproche du bail à complant. Nous avons vu que l'avis du Conseil d'État du 4 thermidor an VIII signale comme une circonstance de laquelle il résulte que les bailleurs restent propriétaires, l'obligation pour eux de payer les contributions. Ce n'était pas un critérium infaillible puisque précisément dans le bail à locatairie perpétuelle du Languedoc qui n'était pas translatif de propriété les impôts étaient mis à la charge du preneur qui les acquittait en son propre nom sans cependant pouvoir se dire propriétaire. Aussi Tronchet en avait conclu qu'il possédait ce titre, mais cette opinion fût-elle fondée en théorie qu'elle n'en serait pas moins contraire à la doctrine de Boutaric

1. *Traité des Droits seigneuriaux*, ch. XIV n. 4.

ric et à la jurisprudence du parlement de Toulouse. Toutefois une différence essentielle séparait le bail à locatairie perpétuelle de notre bail à complant c'est que tandis que le premier était fait à perpétuité, notre bail à complant a une durée beaucoup plus restreinte. On peut encore le rapprocher d'un autre contrat de louage connu sous la dénomination de bail héréditaire et qui était pratiqué surtout en Alsace. Comme pour le complant cette location n'était autre chose qu'un simple bail avec une durée sans limites. Il présentait les caractères d'un louage ordinaire et le preneur n'y avait pas d'autres droits que ceux du fermier sauf pourtant celui de transmettre sa jouissance à ses héritiers ordinaires, le bailleur conservant sa propriété pleine et entière. Toutefois et c'est là une des différences qui le séparaient du bail à complant, le bien rural était affermé au profit du preneur et de ses descendants mâles en ligne directe. Il pouvait être limité à un certain nombre de générations de fermiers, mais en tous cas il finissait lorsque la descendance mâle en ligne directe venait à s'éteindre et ne passait jamais aux branches collatérales¹. Quant à la question de savoir si cette sorte de bail transférait ou non la propriété, elle s'est présentée à diverses reprises devant la Cour de cassation qui ne l'a pas uniformément réso-

1, DALLOZ, Juris. gén. *Louage héréditaire*, § I.

lue. On a comparé notre bail à complant au bail à ferme on l'y a même assimilé « *c'est un bail de même nature que le bail à ferme*, dit Boulay-Paty, *et qui n'en diffère que par la durée et la manière de payer le prix de fermage.* » Il serait peut-être plus exact de le considérer comme un bail à colonage partiaire, sorte de société établie entre le propriétaire qui met en société la jouissance de ses terres et le colon qui fournit son travail et son industrie. « *Partiarus colonus quasi societatis jure et damnum et lucrum cum domino fundi partitur.* » Ce qui établit entre notre bail à ferme et le bail à complant une différence essentielle et nous le fait rapprocher de notre bail à colonage partiaire, c'est que comme dans ce dernier, il n'y a pas de prix et que le propriétaire recueille directement les fruits de sa chose en laissant seulement une part de ces fruits au colon comme représentation de son industrie. Il ne faut pas pousser trop loin l'analogie de ces deux contrats ; un abîme les sépare. Aux termes de la nouvelle loi du 18 juillet 1889 sur le bail à colonage partiaire, le contrat est résolu par la mort du preneur et la jouissance des héritiers cesse à l'époque consacrée par l'usage des lieux pour l'expiration des baux annuels ; dans le bail à complant au contraire la mort du preneur n'a jamais été une cause d'extinction de ses droits qui passent à ses héritiers légitimes ou testamentaires. Notre bail à complant est donc, ainsi que

nous l'avons déjà dit un contrat *sui generis* qui a beaucoup d'affinité avec le colonage partiaire et le contrat de société; mais cependant a des règles qui lui sont propres. C'est un contrat de bonne foi, les colons s'y succèdent de père en fils. Le fils prend la charrue après le père, mais ce dernier n'est pas un colon à un autre titre que celui qui l'a précédé. Les deux parties gagnent à la convention, le bailleur s'est assuré une bonne race de cultivateurs, le preneur s'est assuré pour lui et pour ses héritiers de bons propriétaires sur une terre cultivée par la famille. (1)

Nous avons maintenant à examiner quels sont les droits et les obligations de chacune des parties contractantes,

(1) Boulay-Paty est allé trop loin dans son assimilation du bail à complant au bail à ferme, car le fermier est obligé d'exécuter le bail et ne peut déguerpir quand bon lui semble.

CHAPITRE II

DU COMPLANT RELATIVEMENT AU BAILLEUR

Le bail à complant n'est pas une servitude qui grève son fonds, ou un démembrement de sa propriété, comme le serait l'usufruit. Le bailleur restant propriétaire du fonds, est tenu : 1° de la réparation et de l'entretien des chemins d'exploitation ; 2° des contributions qui peuvent être assises sur le fonds ¹ ; 3° de la vérification de la contenance. Si, pendant le cours du bail, le bailleur désire connaître la contenance et les débordements des biens soumis au complant, l'opération qui a pour but cette vérification se fait à ses frais, parce qu'il est dans la position du bailleur qui, soutenant que le prix du bail est basé et fixé sur l'étendue des terres affermées, voudrait faire participer son locataire aux frais d'un arpentage tendant à s'assurer si, en effet, le terrain affermé contient une étendue superficielle plus considérable que celle qui est réputée exister d'après le prix du fermage ². — Il n'y a pas lieu de faire ici application des art. 1617 et suiv. du C. c., relatifs au défaut de contenance et rendus applicables au louage par l'ar-

1. Rennes, 11 mars 1834.

2. Jugement de Nantes, 13 fév. 1838.

ticle 1763, puisque le colon a toujours, ainsi que nous le verrons, la faculté d'expose ou de dégager-pissement ; 4° le bailleur n'est pas seulement tenu de procurer au preneur la jouissance de l'immeuble donné à complant ; il doit encore lui procurer une jouissance paisible pendant la durée du bail, et le garantir de tous les troubles qui pourraient provenir du fait d'un tiers. Toutefois, il est bien évident que ceci ne s'applique qu'aux troubles de droit et non aux troubles de fait. Si des laboureurs voisins font paître leurs troupeaux dans les vignes et en endommagent la récolte, si des voleurs viennent les vendanger pendant la nuit pour emprunter un exemple à Pothier, ce trouble de fait donne-t-il une action en garantie au profit du preneur contre le bailleur ? Non ; la loi n'a pas voulu rendre le bailleur responsable de semblables faits, qui l'atteignent d'ailleurs directement, puisque une partie des fruits doit lui appartenir. Nous dirions, au contraire, que le bailleur doit avoir une action contre le colon, car, le plus souvent, ces faits seront le résultat de sa négligence, et qu'il aurait pu les éviter avec une surveillance plus active. Il s'est engagé à planter un terrain en vignes, à le cultiver et à y apporter tous les soins nécessaires pour rendre la culture productive : il est responsable de ses négligences coupables. Mais l'intervention du bailleur est obligatoire, lorsque l'auteur du trouble prétend avoir droit sur l'immeuble affermé à complant, car c'est

alors le droit du bailleur qui est contesté, et le colon n'a pas qualité pour le représenter dans le débat qui s'élève sur ce point. Celui qui intente l'action se prétend propriétaire de la chose louée, ou avoir sur elle un droit de servitude que le preneur est obligé de souffrir. Le droit du bailleur se trouve menacé et contesté en première ligne ; quant au droit du colon, il n'est atteint que par contre-coup. Le bailleur aurait dû être attaqué directement, et si le demandeur s'en est pris au colon, c'est à tort. Il suffira toutefois à ce dernier d'indiquer son titre, sa qualité de détenteur précaire et le nom du bailleur, pour être mis immédiatement hors de cause, s'il l'exige. La loi lui accorde encore le droit de rester lui-même en cause pour veiller à la conservation de son droit, mais à charge d'appeler son bailleur en garantie. Quant aux conséquences qui pourront se produire, si le bailleur ne peut arriver à faire cesser le trouble de droit pour lequel le preneur l'a appelé en garantie, les voici : que l'éviction subie par le bailleur soit totale ou partielle, le colon pourra toujours considérer le bail comme résilié, puisque c'est une faculté qu'il a en toutes circonstances. Mais, dans tous les cas aussi, il aura droit à dommages-intérêts ; ce n'est que justice. Car c'est par la faute du bailleur que le preneur subit une privation ou une diminution de jouissance, puisqu'il a donné à bail une chose dont il n'était pas propriétaire, ou sur laquelle il n'avait qu'un droit de pro-

priété mutilé. Cette éviction pourrait se produire, notamment quelques années après la plantation de la vigne, alors qu'elle n'a encore rien rapporté, mais nécessité au contraire des frais énormes, qui ont été à la charge du colon. Il est facile de comprendre comment dans un cas semblable, le bailleur doit équitablement être rendu responsable de sa négligence, sinon de sa faute. Nous ne nous occupons bien entendu que des rapports du colon et du preneur, et nous laissons de côté la question de savoir quels seront les droits du bailleur vis-à-vis du tiers comme véritable propriétaire ; sa solution et les explications qu'elle comporterait, seraient en dehors de notre sujet. Quant aux troubles même de droit auxquels le bailleur est resté étranger, le preneur n'aurait que la faculté de déguerpir, sans pouvoir réclamer de dommages-intérêts.

Si le bailleur a les charges de la propriété, il doit en avoir les avantages. C'est à lui qu'appartient le droit de chasse sur le fonds à l'exclusion du colon, qui ne peut se livrer à cet exercice qu'avec sa permission, et ne saurait même l'interdire à ceux qui seraient porteurs de l'autorisation du bailleur¹. C'est, d'ailleurs, l'opinion admise par la jurisprudence et la majorité des auteurs. Le gibier, dit-on, n'est pas un produit du sol, puisqu'il n'appartient point au sol

1. Trib. correct. de Nantes, 20 oct. 1846.

mais seulement au premier occupant ¹. — Le bailleur possède le fonds vis-à-vis des tiers comme s'il n'y avait pas de complant, et c'est contre lui seul que l'expropriation forcée est poursuivie sauf à lui à se mettre en mesure de remplir les formalités exigées par la loi du 3 mai 1841. L'art. 5 de cette loi oblige le propriétaire exproprié à appeler et faire connaître à l'administration, dans la huitaine qui suit la notification du jugement d'expropriation, les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'usufruit, d'habitation... Ce terme de fermier comprend évidemment les colons dont le « bail est de même nature que le bail à ferme » ². Et si le propriétaire négligeait de remplir l'obligation qui lui est imposée par la loi de 1841, il demeurerait seul chargé de l'indemnité envers les colons qui pourraient l'actionner en conséquence devant le tribunal civil. Le bailleur peut encore hypothéquer son fonds sans être déclaré stellionataire pour n'avoir pas déclaré le droit de complant dont il était grevé parce que l'hypothèque n'affecte que le fonds et non la jouissance. Enfin, il a seul l'action possessoire contre les tiers qui viendraient à troubler sa jouissance ou celle du colon.

1. En ce sens : AUBRY et RAU. t. 3 § 366 note 2. — DALLOZ, n^{os} 49 et autres.

2. BOULAY-PATY.

CHAPITRE III

DU COMPLANT RELATIVEMENT AU COLON

I. Du Bail. — De sa nature mobilière

Comme preneur, le colon a un droit personnel et non réel ; c'est par application de ce principe que nous avons décidé qu'au cas de trouble apporté à sa jouissance, le colon devait appeler le bailleur en garantie et pouvait exiger sa mise hors de cause. Son droit est encore chose mobilière ¹, bien qu'il ait eu sous l'ancienne législation le caractère de droit immobilier. Il est constant que le colon ne possède pas un droit réel ou immobilier, sa détention précaire du fonds ne crée à son profit ni une copropriété, ni même une servitude. Ce droit peut être envisagé sous deux points de vue : comme bail ou comme valeur mobilière.

I. Comme Bail. — Le colon n'ayant qu'un bail ne jouit pas à titre de maître, *animo domini*. Il est détenteur précaire et, à ce titre, dans la même condition que le fermier ordinaire. En conséquence, ni lui ni ses représentants ne peuvent prescrire contre le

1. Jug. de Nantes, 7 mars 1837.

baillieur, quel que soit le laps de temps de la jouissance ; l'art. 2236 C. civ. décide, en effet, « que ceux qui possèdent pour autrui ne prescrivent jamais par quelque laps de temps qu'il soit. » C'est à ce sujet que Dumoulin a pu dire sans exagérer la portée de ce principe, que le possesseur à titre précaire ne prescrit pas *etiam per mille annos*, et la jurisprudence nous offre des décisions qui ont déclaré inutiles pour la prescription, des possessions dont la durée ne s'éloignait pas de cette limite. Ainsi, quelle que puisse être la durée du bail à complant, alors même que le colon serait resté plusieurs années de suite sans payer la redevance, il ne pourra jamais se dire propriétaire du terrain qu'il exploitait du moment où le bailleur produira un acte constatant qu'au début, sa possession était bien celle d'un colon, par suite possession précaire. La voie de la complainte possessoire est interdite au colon contre les tiers qui troubleraient sa jouissance¹. M. Carré semble professer une opinion contraire, mais il faut remarquer qu'il ne fait pas de distinction entre les complants, d'où l'on peut conclure que tout ce qu'il a écrit à ce sujet, ne s'applique qu'aux complants de la Rochelle ou du Poitou, et nullement à ceux usités dans le département de la Loire-Inférieure ; son opinion est à l'abri de toute critique pour les complants en usage

1. AULANIER, p. 50-90, n^{os} 42 et 73. — CARON, p. 472.

dans les autres parties de la France. Dans ces dernières, en effet, la propriété a été transférée au colon qui possède aujourd'hui un droit réel, et le bailleur n'a plus sur le fonds qu'une créance avec privilège, un droit mobilier essentiellement rachetable, c'est donc au colon qu'appartient la voie de la complainte possessoire contre les tiers qui pourraient le troubler dans sa jouissance.

2. *Comme valeur mobilière.* — Le droit de complant tombera dans la communauté de biens des époux mariés sous ce régime ¹. Ce n'est d'ailleurs que l'application de l'art. 1401 de notre Code civil qui règle la composition de l'actif de la communauté. La communauté se compose activement, dit le § 1, de tout le mobilier que les époux possédaient au jour de la célébration du mariage... Le droit de complant, étant mobilier par sa nature, suivra la règle tracée par cet article pour toutes les valeurs mobilières. Si l'époux, qui apporte en mariage des droits de complant prétendait les garder comme biens propres, il devrait, conformément à la faculté que lui en donne la loi, en stipuler la réalisation dans son contrat de mariage, faute de quoi il les verra tomber dans le patrimoine commun et devenir le gage des créanciers de la communauté. Si ces droits de complant sont

1. Jug. de Nantes, 25 mars 1834. — 3 avril 1845.

des biens apportés par la femme ou à elle échus par succession ou donation, en admettant dans ce dernier cas que le donateur n'ait fait aucune réserve, déclarant qu'il entendait que ces droits resteraient propres à la femme, ils font partie du patrimoine commun et le mari pourra les vendre sans le concours de la femme, car il peut vendre, aliéner et hypothéquer seul les biens de la communauté, tous actes qui sont l'apanage exclusif du propriétaire. Le mari peut, en effet, ruiner la communauté par une administration coupable ou inintelligente, *potest perdere, dissipare, abuti*, et il n'est pas même tenu de rendre compte des valeurs qu'il dissipe, il ne devra de ce chef aucune récompense à sa femme. En sa qualité d'administrateur des biens de la communauté, il a aliéné, anéanti les droits de complant que sa femme pouvait avoir avant le mariage, cette aliénation sera valable parce qu'il n'a pas outrepassé les droits qui lui ont été reconnus par le législateur. Pour la même raison, le complant doit figurer dans les valeurs mobilières d'une succession ¹. Au cas de testament contenant disposition de toutes les valeurs mobilières du *de cujus* au profit d'une personne différente de celle à laquelle sont réservées ou attribuées les valeurs immobilières, les complants faisant partie du patrimoine du défunt appartiendront au légataire des

1. M. LAENNEC, Consult. 4 août 1838.

meubles. Le complant peut être partagé en nature ; il peut encore être saisi sur le débiteur pour défaut de paiement, mais en vertu de sa nature mobilière, il n'est mis sous la main de la justice que par la voie de la saisie-exécution. La saisie-immobilière et toutes ses formalités longues et dispendieuses lui sont inapplicables. En supposant que les droits de complant appartiennent à un mineur, et que pour un motif quelconque leur aliénation devienne nécessaire, on ne suivra pas la voie tracée par les art. 457 et suiv. du Code civil, qui ont trait à l'aliénation des immeubles dépendant du patrimoine d'un mineur. Le droit de complant constitue, comme nous l'avons dit, une valeur mobilière ; c'est un meuble incorporel qui rentre comme tel dans l'énumération des biens appartenant aux mineurs et pour l'aliénation desquels la loi du 27 février 1880 exige l'autorisation du conseil de famille. L'art. 1^{er} dispose, en effet, que « le tuteur ne pourra aliéner, sans y être autorisé préalablement par le conseil de famille, les rentes, actions, part d'intérêts, obligations et autres meubles incorporels quelconques appartenant au mineur ou à l'interdit. » La règle est donc que le tuteur ne peut aliéner, sans l'autorisation du conseil de famille, aucun meuble incorporel du mineur, et il n'y a ici qu'à faire l'application de cette règle. Il est à remarquer que la loi de 1880 ne dit pas, comme le fait l'art. 457, que l'aliénation ne pourra être autorisée

que pour cause d'une nécessité absolue ou d'un avantage évident. Que l'aliénation du droit de complant appartenant au colon mineur paraisse utile, et cela suffira pour que le conseil de famille puisse autoriser le tuteur à céder les droits du mineur soit à un tiers, qui se mettra en ses lieu et place, soit au bailleur qui recouvrera la disposition pleine et entière de sa propriété grevée du droit de complant. Toutefois, l'art. 2 de la loi vient immédiatement apporter une restriction à cette faculté d'aliéner qui semblait devoir être absolue. Si le conseil de famille apprécie que la valeur des meubles incorporels à aliéner dépasse quinze cents francs en capital, la délibération du conseil de famille sera soumise à l'homologation du tribunal du ressort, qui statuera en la chambre du conseil le ministère public entendu. Voilà la disposition de cet art. 2 et dont il faut tenir compte dans la matière qui nous occupe.

Que vaut le droit de complant appartenant au mineur? Telle est la première question qu'aura à se poser le tuteur afin de savoir d'après quel moyen il en consentira l'aliénation, et s'il devra faire homologuer la décision du conseil de famille par le tribunal civil. Et la solution de cette question lui sera fournie par les parents du mineur appelés à donner leur autorisation à la vente. L'acheteur d'un droit de complant, appartenant à un colon mineur devra donc, pour se mettre à l'abri de toutes actions, s'assurer

que les formalités exigées par la loi du 27 février 1880 ont bien été remplies ; il aura le droit de se faire montrer toutes les pièces établissant que ces formalités ont été accomplies, car en leur absence, il n'est pas douteux que l'aliénation du droit de complant qui a été faite ne soit entachée de nullité, et que le mineur ne puisse en demander la nullité sans être obligé de prouver l'existence d'une lésion quelconque. Quant au père non plus tuteur de son enfant, mais seulement administrateur légal de sa fortune et de ses biens, les règles édictées par la loi de 1880 ne lui sont pas applicables. Ses pouvoirs, relativement aux meubles incorporels de son enfant, sont restés ce qu'ils étaient avant la loi de 1880, c'est-à-dire assez mal définis. Il a été jugé que le père, administrateur légal, a plein pouvoir pour aliéner les valeurs mobilières appartenant à son enfant¹. Il pourra donc, sans avoir à observer aucun texte de loi, aliéner les droits de complant appartenant à son enfant, et l'acheteur n'aura à redouter aucune éviction.

Tout ce que nous venons de dire du complant appartenant au mineur, s'applique sans aucun doute au complant appartenant à l'interdit, puisque l'article 509 du Code civil l'assimile au mineur, non seulement quant à sa personne, mais aussi quant à ses biens. L'hypothèque légale ou judiciaire, portant

¹. Tribunal de la Seine (27 avril 1882).

sur les biens du colon, ne s'étendra pas sur ses complants, la nature de ce droit s'y oppose.

II. — Jouissance du Colon

Le colon a le droit de réserver pour lui une partie des fruits de la vigne en paiement de l'obligation qu'il contracte de la planter et de la cultiver si le terrain concédé n'est pas déjà en vigne, ou de la cultiver seulement si elle est déjà plantée. Et pour arriver à l'exercice de ce droit, le bailleur doit lui procurer une jouissance sans troubles. Le colon n'a sur le fonds que les droits d'un détenteur précaire et d'un véritable fermier. Considéré comme tel, il doit user de la chose soumise à son droit de complant en bon père de famille et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail ou suivant celle présumée par les circonstances à défaut de conventions, et payer la redevance stipulée représentative de son droit de jouissance à l'époque et de la manière convenues. A ces deux obligations parfaitement distinctes et dont la non-exécution peut entraîner la résolution du contrat, ou du moins engager la responsabilité du colon, ajoutons que gardien naturel et légal du fonds, le colon est obligé sous peine de tous dépens et dommages-intérêts, d'avertir le propriétaire des usurpations commises sur l'immeuble. C'est une règle édictée par la législation qui nous régit, appli-

cable d'une façon générale à tous les fermiers, et dont n'est point exempt le colon. Et pour ce motif, le colon aurait raison suivant nous, en prenant possession d'un terrain qu'il se dispose à complanter, et dont le bailleur lui fournit la contenance de faire vérifier cette contenance, parce qu'à l'expiration du bail il doit rendre la chose dans l'état où il l'a reçue et qu'à défaut de preuve contraire, s'il y a un déficit dans la contenance, il serait présumé en faute et responsable. Son titre est si précaire et il a si peu le droit d'user et d'abuser, qu'il ne peut commencer à cueillir sa récolte avant que le propriétaire ait fixé le jour et ait permis d'ouvrir le clos ; et il ne peut faire aucune plantation d'arbres sur le fonds, ni y élever aucune construction. Le bailleur est chez lui dans la vigne concédée, et le colon n'a le droit d'y venir que pour lui donner ses soins et en recueillir les fruits au jour des vendanges. Au moment de la maturité du raisin, lorsque le propriétaire a fait fermer le clos, le colon qui entrerait dans sa vigne serait en contravention comme toute autre personne n'y ayant aucun intérêt, c'est du moins ce que décident quelques jurisconsultes dont nous partageons entièrement l'avis. Le colon pourrait toutefois se faire allouer une indemnité pour atteinte portée à sa jouissance, lorsque par suite d'une expropriation pour cause d'utilité publique, une partie du clos est enlevée à la culture, tel serait le cas où l'administration usant de

ses droits viendrait ouvrir une carrière dans un clos. L'indemnité serait payée, soit par le bailleur, soit par l'administration, suivant les distinctions que nous avons faites à cet égard. Il y aurait encore lieu à indemnité, si le propriétaire du fonds voisin obtenait un droit de passage sur des terres soumises au droit de complant. Dans cette hypothèse, il y a obligation pour celui qui réclame le passage de mettre en cause les colons quel que soit leur nombre, parce que ceux-ci ont plus d'intérêt que le bailleur à n'accorder ce passage que du côté où le trajet est le plus court, et dans l'endroit le moins dommageable à la propriété¹. Quant aux arbres qui sont plantés dans le clos de vignes et aux haies qui le bordent, elles sont la possession du bailleur ; il en jouit privativement². Le colon ne serait nullement fondé à venir réclamer les émondes des arbres ou des haies qui l'avoisinent. Son droit se borne exclusivement à la récolte de la vigne, et il ne peut même pas sans autorisation préalable du propriétaire, faire pacager dans les chaintres du clos de vigne³. Il est évident que des stipulations peuvent modifier ces règles, et les parties sont toujours libres d'y apporter les dérogations qui leur conviendront. En fait, le colon jouit

1. Jugement de Nantes, 20 juillet 1853.

2. Rapport de BOULAY-PATY. — Jugement de Nantes, 16 juillet 1846 ; 3 août 1853.

3. Jugement de Nantes, 3 août 1859.

des émondes des arbres et des haies dans la plupart des baux à complant, mais c'est à une condition, c'est qu'il se charge par contre de l'entretien de la clôture et du fossé. Dès qu'il ne remplit plus cette obligation, quand au lieu de tailler la haie et d'en faire une clôture, il la coupe près de terre afin d'en retirer davantage de bois, le bailleur est libre de retirer la concession qu'il lui a faite, et de se charger lui-même de la taille des arbres et des haies, ainsi que de l'entretien des fossés¹. Il peut arriver que parmi les ceps de vignes, se trouvent des arbres fruitiers. Ces arbres sont abandonnés aux soins du colon, et à l'époque de leur maturité, les fruits se partagent entre bailleur et colon, dans les mêmes proportions que ceux de la vigne. Quant aux plantations à faire, les parties intéressées doivent se mettre d'accord, parce qu'il peut en résulter un encombrement ou un ombrage nuisible pour la vigne, les racines peuvent l'endommager gravement. Aussi un auteur décide-t-il avec assez de raison que le colon peut forcer le propriétaire à observer la distance légale, dans ses plantations près de la vigne soumise au complant².

Le bailleur peut sans l'assentiment du colon abattre les arbres autres que les arbres à fruits. La question faisait quelque doute paraît-il, mais un

1. Jugement de Nantes, 16 juillet 1841. Rapport de BOULAY-PATY.

2. NEVEU-DEROTIERE, p. 165.

arrêt de la Cour de Rennes l'a tranchée dans le sens que nous indiquons : « Le bailleur, dit la Cour¹, dispose seul et à son gré des arbres futaies qui existent sur les biens baillés. » Les arbres, il faut bien le reconnaître sont plus préjudiciables qu'utiles ; mais, le colon qui se permettrait de les abattre sans le consentement du bailleur, outrepasserait ses droits de jouissance et se rendrait passible d'une action en dommages-intérêts².

Il en est tout différemment des haies qui servent à protéger la récolte, elles profitent à la fois au bailleur et au colon et peut-être plus encore à ce dernier, aussi faut-il décider qu'elles ne pourront être détruites ou abattues que d'un commun accord.

III. — Obligations du colon

La culture à laquelle le colon s'est obligé, doit s'entendre dans le sens le plus large, elle comprend non seulement l'obligation de donner à la vigne toutes ses façons, mais encore celle de l'entretenir de plants et d'engrais. Il doit jouir en bon père de famille, faire les façons d'usage, entretenir les clôtures lorsqu'elles sont mises à sa charge, en un mot user de la vigne à complant comme un homme

1. Rennes, 12 mars 1834.

2. Jugement de Nantes, 12 décembre 1826.

soigneux et diligent jouirait de la sienne, et apporter les mêmes soins à son entretien et à sa conservation. « Par exemple, dit Pothier, le fermier d'une vigne doit la bien façonner, la bien fumer, la bien entretenir d'échalas, la provigner et généralement la cultiver de la même manière qu'un bon et soigneux vigneron cultiverait sa propre vigne. » Les anciennes coutumes disposaient que les possesseurs de terres sujettes au droit de complant ou au droit de Champart dont le premier n'est qu'une variété, devaient les cultiver de manière que le propriétaire puisse y percevoir son droit. Si le tenancier laissait des terres sujettes au champart incultes et vacantes, s'il négligeait les façons des vignes à complant pendant un temps plus long qu'il n'était d'usage dans le pays, les coutumes avaient en ce cas différemment pourvu à la punition du colon négligent et à l'indemnité due au propriétaire, quelques-unes allaient jusqu'à priver à toujours de ses terres le colon négligent. Pothier nous apprend que dans la Coutume d'Orléans, le droit le plus raisonnable était qu'après une sommation faite au colon de cultiver ses terres pour que le droit du bailleur puisse être perçu, si cet avertissement restait sans effet, le propriétaire pouvait obtenir sentence lui permettant de s'en mettre en possession jusqu'à ce que le colon fût disposé à les faire valoir.

C'était un moyen énergique et efficace pour forcer

le colon ainsi dépouillé de sa possession à se mettre au travail ; il stimulait son courage et son amour-propre, mais ce moyen n'est plus en usage aujourd'hui. Si le propriétaire est obligé de recourir aux voies judiciaires, de deux choses l'une, ou bien ses réclamations seront reconnues fondées et le colon sera purement et simplement déchu de ses droits de complant et ne pourra jamais les recouvrer, ou bien il y sera maintenu sous réserve dans tous les cas des dommages-intérêts dus au propriétaire pour les torts et préjudices qui lui ont été causés. Examinons donc en détail quelles sont les obligations du colon dans le bail à complant.

1. *Obligation.* — Le colon ne doit pas changer la culture.

Un changement dans la culture ne peut jamais s'opérer que d'un commun accord entre le bailleur et le colon (délib. du tribunal de Nantes du 4 nivôse an VIII). Tout colon qui sans l'assentiment du bailleur se permettrait de changer le mode de culture, d'arracher la vigne pour cultiver des céréales s'exposerait à voir son contrat résilié. Ce n'est là que l'application d'une règle générale édictée par l'art. 1729 du Code civil lequel dispose : que si le preneur emploie la chose louée à un autre usage que celui auquel elle a été destinée ou dont il puisse résulter un dommage pour le bailleur, celui-ci peut suivant les circons-

tances faire résilier le bail. La résiliation n'est pas laissée à la discrétion du bailleur; c'est à la justice qu'il appartient de prononcer, et comme à raison même de sa gravité cette mesure suppose un manquement grave de la part du preneur à ses obligations, la loi investit le juge d'un certain pouvoir d'appréciation sur ce point.

Si la destination du terrain concédé n'a pas été indiquée dans le bail, si par exemple, les parties n'ont pas indiqué l'espèce de plant qu'elles entendaient cultiver ou faire cultiver et s'il s'élève ensuite une contestation entre elles à ce sujet, le juge appelé à statuer se déterminera d'après les circonstances. Il est à remarquer en outre que l'obligation d'user de la chose louée suivant sa destination est distincte de celle d'user en bon père de famille. Il se peut en effet que le colon use de la chose louée en bon père de famille sans en user suivant sa destination, tel serait le cas où il affecterait un terrain soumis au bail à complant à une culture plus rémunératoire que celle de la vigne. Par contre et en sens inverse, il peut arriver que le colon use de la chose louée suivant sa destination sans en user en bon père de famille, si le colon par exemple épuise la vigne faute de lui donner les engrais nécessaires. Dans toutes ces hypothèses le bailleur peut arriver suivant les circonstances à faire prononcer la résiliation du bail. Mais s'il ne veut pas user de cette voie rigoureuse il

lui est facultatif pour le cas où le colon a modifié la destination à laquelle le terrain était affecté d'exiger que l'état primitif soit rétabli et que la vigne soit replantée ¹.

Quels sont les pouvoirs du colon en matière d'améliorations, et d'innovations à apporter à la culture de la vigne ? Il est assez difficile de les déterminer exactement et de distinguer les améliorations licites de celles qui ne le sont pas. On peut dire en principe que toutes les améliorations qui ne tendent qu'à l'entretien ou à la restauration du terrain sur lequel repose le droit de complant et de la vigne elle-même sont permises aux colons. Ils ne pourraient au contraire convertir une vigne en terre labourable ou en prairie, creuser des carrières même dans le but d'en extraire des matériaux destinés à l'entretien des chemins d'exploitation. C'est une obligation qui incombe au propriétaire, à lui d'y pourvoir comme bon lui semblera. C'est là ce qu'exprime Boucheul dans son commentaire de la Coutume de Poitou. « Comme le bail est fait non pas d'un devoir annuel fixe et certain, mais pour en prendre par le bailleur une portion des fruits suivant la nature de la terre qu'il a donnée à terrage ou à complant, aussi le détempteur ne peut sans le consentement du bailleur changer la nature de la terre, d'une vigne en faire une terre,

¹ 1. DUVERGIER, *du Louage*, n. 492.

d'une terre un pré ou autrement. » Le bailleur pouvait à cette époque exiger comme maintenant que les lieux fussent rétablis en leur état primitif, à moins qu'il n'eût consenti au changement expressément ou tacitement. D'où résultait le consentement tacite ? De ce que, nous dit ce même jurisconsulte, le bailleur avait reçu par 30 ou 40 ans les paiements en l'espèce nouvelle de fruits que portait l'héritage. La conduite du bailleur pourrait également aujourd'hui engendrer une fin de non-recevoir contre les prétentions qu'il élèverait dans la suite pour exiger le rétablissement des lieux.

Qu'arrivera-t-il si les parties stipulent par un contrat nouveau, qu'au lieu de continuer la culture de la vigne, le colon cultivera des céréales, à la condition de payer au bailleur une redevance annuelle en argent ? Leurs droits continueront-ils à être régis par les principes du bail à complant ? Voici, d'ailleurs, l'espèce qui s'est présentée devant le tribunal civil de Nantes.

Il s'agissait de plusieurs clos de vigne soumis au droit de complant, dépendant de la terre de la Sauzinière en 1787.

L'état de dépérissement dans lequel se trouvaient ces vignes était tel, que leur produit n'était plus suffisamment rémunérateur. Le propriétaire laissa libres ses colons, ou bien de continuer à cultiver la vigne, ou bien de lui substituer telle autre culture que bon

leur semblerait ; mais la redevance aléatoire en nature fut remplacée par une redevance déterminée en argent.

En 1838, et à l'époque où s'engagea le procès, il n'y avait plus traces de vignes ; elles avaient été remplacées et changées en terres labourables dont jouissaient les anciens preneurs, moyennant la redevance annuelle fixée par la convention de 1787. Les colons prétendirent devant le tribunal que, par suite de cette convention, il s'était opéré une novation ; qu'il ne s'agissait plus d'un bail à devoir, mais d'un bail à locatairie perpétuelle, dont la loi du 29 décembre 1790 autorise expressément le rachat. M. Lucas-Championnière, dans un remarquable mémoire qu'il publia en faveur du propriétaire, démontra que les principes constitutifs du bail à devoir, et par conséquent les droits qui en sont la conséquence, peuvent survivre à l'extinction de la vigne, et que, par la convention de 1787 il n'y avait eu de changé que le mode de culture et la nature de la redevance. Pourquoi les colons qualifiaient-ils de bail à locatairie perpétuelle cette convention ? Pourquoi donner la préférence à cette qualification sur celle de bail à culture perpétuelle, à métairie perpétuelle ou héréditaire ? C'est que la première était atteinte par la loi de 1790, et que les autres ne l'étaient pas. Mais leurs prétentions ne pouvaient prévaloir, et ils furent déboutés de leur demande de rachat. Le tribunal déclara que ce change-

ment de culture, opéré dans l'intérêt et du consentement des parties n'avait point changé au fond le caractère originaire de la convention, et ce caractère existant, les droits respectifs des parties devaient continuer à être réglés par les principes du bail à complant. D'autre part, la redevance en argent, substituée au fermage en nature, ne devait pas être soumise au rachat ; car, « en supposant qu'il y ait eu novation, elle ne touche pas au caractère du contrat primitif. Là où le contrat primitif n'est pas translatif de propriété, la convention nouvelle ne l'est pas non plus ; en d'autres termes, si la première redevance n'est pas soumise au rachat, celle qui la remplace ne doit pas l'être, les droits respectifs des parties sur le fonds ne changent pas. Qu'importe que le contrat ait changé de nom ? on ne peut qu'y gagner pour refuser le rachat. S'il cesse d'être un complant, il s'éloigne du champart, expressément dénommé dans la loi de 1790 ; et si, par la conversion de la redevance il se rapproche du bail à rente, il se rapproche également du bail ordinaire dont le prix consiste en argent ¹. »

Le consentement du bailleur à un changement de culture peut n'être que tacite, ainsi que nous l'avons dit plus haut. Il s'induit notamment de la perception qu'il aura faite, en argent ou en nature, du nouveau genre de récolte. En acceptant la part de céréales que

1. M. LUCAS-CHAMPIONNIÈRE. Consult. Lclasscur.

le colon lui présente, comme provenant de son terrain sur lequel était cultivée la vigne, le propriétaire reconnaît tacitement que le colon a bien agi, et perd tout droit pour l'avenir à élever des réclamations, car, une fois que ce consentement est donné, que ce soit expressément ou tacitement, il ne peut plus être retiré. Il n'est pas, toutefois, interdit au colon de remettre sa terre en vignes : l'autorisation de cultiver des céréales n'est pas exclusive de cette faculté, que le colon est toujours censé s'être réservée pour le temps qui reste à courir de son nouveau bail. Au surplus, ce rétablissement de la vigne a pour résultat de replacer les parties dans les conditions de leur contrat original¹.

2. *Obligations.* — Le colon doit faire les façons. Quelles sont ces façons ? Nous n'insisterons pas sur ce point. Ces façons varient de canton à canton, et même de commune à commune. Quelquefois elles sont déterminées par les titres dans lesquels il a été stipulé qu'elles seraient faites en nombre plus ou moins considérable et à des époques fixées ; le plus souvent on s'en rapporte à l'usage. L'art. 80 de la Coutume du Poitou dit que les vignes doivent être *déchaussées, taillées, fouies, binées*. En tous cas, le colon doit se conformer aux obligations qu'il

1. Jugement de Nantes, 4 décembre 1846.

à contractées et faire les façons qu'il a promis d'exécuter ou qu'il est d'usage de faire dans le pays où se trouvent situées les vignes soumises au complant. Nous pouvons ajouter que ces façons consistent en général en binages plus ou moins profonds, et que l'une d'entre elles présente une importance toute particulière; c'est la taille.

Il n'est pas besoin en effet d'être versé en arboriculture pour savoir que de la taille des arbres et arbustes dépend tout le résultat que l'on peut obtenir au point de vue de la production et de la conservation du bois sur lequel les fruits trouvent naissance. Il en a d'ailleurs toujours été ainsi et si nous jetons un coup d'œil sur l'ancienne Coutume du Poitou, où nous avons rencontré une partie des usages locaux qui nous régissent encore aujourd'hui en cette matière, nous y trouvons l'art. 61 qui décide « que, si aucun détenteur tient de son seigneur de fief, vignes qui sont tenues à complant et *elles sont demeurées à taillier de serpe jusqu'aux fruits* ledit seigneur les peut de son autorité prendre et les fruits d'icelles, sans y appeler le détenteur... Et néanmoins, peut demander son dommage et intérêt de ce qu'elles ne sont pas taillées et faites d'autres façons accoutumées. Et, si elles sont taillées, il ne peut les ôter, mais il peut demander son intérêt par voie d'action de ce qu'elles ne sont pas faites des autres façons...» Ainsi, la Coutume du Poitou établissait une distinction bien

marquée et caractéristique. Si les vignes n'étaient pas taillées à l'époque des fruits, le seigneur pouvait s'en emparer et conservait pour lui tous les fruits, sans être obligé d'obtenir au préalable une autorisation de justice, il pouvait même en outre demander des dommages-intérêts. Si les vignes étaient taillées, mais qu'il y eût défaut des autres façons, son droit se bornait à demander des dommages-intérêts. La Coutume de La Rochelle disposait dans son art. 62 « que tout homme ayant droit de complant se peut emparer de son autorité privée sans offense des vignes sujettes audit complant *par défaut de les faire tailler dans la Saint-Georges.* » Valin observe sur cet article que le seigneur a droit de demander une indemnité si la vigne n'a pas reçu ses autres façons, par exemple, si elle n'a pas été labourée, sauf à lui à demander la réunion à son domaine pour le cas où le tenancier, après avoir été condamné à mieux cultiver sa vigne continuerait de manquer à ses obligations. Dans notre législation, les droits du bailleur vis-à-vis du colon ne sont pas aussi étendus, et le défaut de taille pas plus que l'inexécution de toute autre façon ne donnerait au bailleur le droit de se mettre en possession du complant et de se comporter en maître comme si le bail était résilié. Il devra s'adresser à la justice et le magistrat appliquera les règles que nous venons de signaler dans les Coutumes du Poitou et de La Rochelle, en ce sens qu'il

estimera le préjudice résultant du défaut de taille comme beaucoup plus considérable que celui produit par le manque des autres façons, et devant à lui seul entraîner la résiliation du bail. Toutefois, les parties ont pu convenir dans le contrat que faute par le colon d'exécuter les façons aux époques convenues, le bail à complant serait résilié de plein droit, quelle sera la valeur de cette clause ? Nous pensons que par analogie à ce que le législateur a décidé en matière de vente, art. 1656 du Code civil, le colon peut néanmoins exécuter les façons auxquelles il est astreint tant qu'il n'a pas été mis en demeure par une sommation, mais qu'après cette sommation le juge ne peut plus lui accorder de délai. Cette clause « résolution de plein droit » n'aurait donc pas toute l'énergie qu'elle semble avoir au premier abord, et le contrat ne serait pas résolu par cela seul que le colon aurait laissé passer le délai sans faire les façons. La résolution est ici un droit pour le bailleur dont il est libre d'user ou de ne pas user. S'il opte pour le premier parti, il en informera le preneur par une sommation. La volonté du bailleur de résoudre le bail à complant d'une part et le retard du colon à s'exécuter d'autre part, seront ainsi officiellement constatés et le bail à complant ou bail à devoir sera résolu sans l'intervention de la justice à laquelle le bailleur a précisément voulu se soustraire par la clause dont s'agit, parcequ'il en redoutait la lenteur et les frais.

Tant que cet acte de rigueur n'aura pas été accompli le bailleur sera considéré comme désirant le maintien du bail et le colon pourra valablement faire les façons en retard. Mais du jour où la sommation aura été donnée, le bailleur a manifesté son intention de demander la résolution du contrat, par cela seul le bail est résolu, il n'est pas au pouvoir du preneur de conjurer ce résultat. Le contrat pourrait encore contenir cette autre clause, c'est qu'à défaut par le colon de faire les façons aux époques voulues le bail serait considéré comme résolu de plein droit et sans sommation. Cette clause est valable et permise en vertu du principe de la liberté des conventions. Le bailleur la stipulera cependant assez rarement parce qu'elle a pour effet de laisser le sort du bail à la discrétion complète du colon. Il est vrai que ce dernier a toujours la faculté d'exponse ou de déguerpissement ainsi que nous le verrons plus loin, mais avant d'exercer ce droit il pourra réfléchir et hésiter pendant longtemps ; avec la clause de résolution de plein droit et sans sommation, il lui suffira de se trouver en retard peut-être même involontairement pour que le bail soit résolu et le bailleur lui-même n'aura aucun moyen d'éviter ce résultat. Hors le cas où le bail à complant contiendra quelque'une de ces clauses ou d'autres stipulations équivalentes, c'est toujours à la justice que le bailleur devra s'adresser pour demander la résiliation du bail à devoir

et des dommages-intérêts le cas échéant. Disons en terminant cette question des façons à donner à la vigne par le colon en temps voulu qu'elle n'est que l'application de cette vieille loi romaine. « Antè omnia
« Colonus curare debet, ut opera rustica suo quoque
« tempore faciat, ne intempestiva cultura fundum
deteriorem faciat. »

3. *Obligation.* — Le colon doit provigner. — Le provignage consiste à coucher en terre les jeunes pousses d'un cep de vigne après y avoir fait une entaille, afin qu'elles prennent racine et qu'il s'en forme d'autres ceps. Le vigneron arrache ensuite le cep trop vieux aussitôt que faire se peut, afin de ne pas fatiguer la terre et le remplace par un provin. La vigne ne doit pas manquer de plants, et c'est au colon d'y veiller sous peine de dommages-intérêts. Le manque de plants serait-il contesté par le colon, que la preuve doit s'en faire par enquête ou expertise ¹. Certaines circonstances peuvent amener le dépérissement de plusieurs ceps de vigne. Le colon ne doit pas attendre pour les remplacer, il doit le faire sans retard dès que l'époque de planter est venue. Mais jusqu'où s'étend l'obligation et en même temps le droit du colon ? S'il manque des ceps de vigne, le colon peut les remplacer ; il doit même le

1. Jugement de Nantes, 19 janvier 1827.

faire ; mais si au contraire il s'agit de renouveler la vigne en entier, nous ajoutons ou en majeure partie, le colon peut-il le faire sans le consentement du propriétaire ? Le tribunal civil de Nantes a eu à se prononcer sur cette question . Il a décidé que, d'après la nature même du bail à devoir de tiers ou de quart, conformément à l'usage de la Loire-Inférieure, le colon ne peut avoir le droit de planter à nouveau sans autorisation, une vigne devenue moins productive soit par suite de la vieillesse des ceps, soit par épuisement du sol. « Attendu qu'en détruisant ce qui faisait l'objet de sa jouissance comme colon partiaire, dit le tribunal, le preneur *a fait résilier le contrat* qui lui donnait droit à cette jouissance et qu'il n'a plus dépendu de lui seul de faire revivre, sans le gré du propriétaire, une convention éteinte par la perte de ce qui en faisait la base. » Autoriser une nouvelle plantation sans l'autorisation préalable du bailleur, ce serait en effet admettre la faculté, pour le colon, de substituer un nouveau bail à complant à celui terminé par le dépérissement de ce qui en formait l'objet. Le seul droit du colon qui est en même temps pour lui une obligation, consiste à substituer par provignage, ou par repiquage de plants, les quelques sujets qui viennent à périr parmi les ceps de sa vigne, suffisamment garnie d'ailleurs et

convenablement cultivée. Il peut en d'autres termes procéder par voie de remplacement c'est l'acte d'un bon vigneron, mais jamais par voie de replantation intégrale sans avoir préalablement le consentement du propriétaire. Le bail à complant, nous le verrons, est fait pour la durée de la vigne, et du jour où cette vigne devient improductive par vieillesse ou toute autre cause, et que le colon juge lui-même que l'arrachement en est nécessaire, s'il met à exécution la décision à laquelle il s'est arrêté, le bail à complant est fini. Il a reçu sa complète exécution, les parties sont libres et le lien qui les unissait l'une à l'autre est rompu, c'est du moins l'opinion que nous admettrons.

4. *Obligation.* — Le colon doit fournir les engrais et fumer la vigne. — Si le colon néglige de remplir cette obligation aux époques voulues, elle ne donne plus que de faibles produits. Le sol se détériore, le plant se dessèche, s'altère et bientôt la vigne ne fournit plus de quoi payer les façons. Le propriétaire se trouve frustré dans ses espérances légitimes, nous ajoutons même dans ses droits, puisque par sa faute, par sa négligence coupable, le colon lui porte préjudice. Par qui sont fournis les engrais ? par le colon. En stipulant le bail à complant, il s'est chargé de planter la vigne, de faire les façons d'usage et convenables pour lui faire produire les fruits qu'elle peut donner,

pour lui fournir tout ce qui est nécessaire à son existence et son entretien, c'est donc à lui qu'incombe ce devoir. Nous pouvons remarquer en passant que l'exécution de cette obligation est une cause incessante de contestations entre bailleur et colon. C'est une dépense qui lui profite, mais il ne le comprend pas ou ne veut pas le comprendre et il ne s'exécute le plus souvent que lorsqu'il y est contraint, souvent après des menaces de dépossession. Pour nous, cette façon de la vigne doit être mise au rang de la taille, et le colon qui n'a pas mis les engrais en temps voulu et en quantité convenable, est aussi coupable que celui qui n'a pas taillé dans les conditions d'usage ; car il épuise le sol, il altère la vigueur des plants de vigne et cause un grave préjudice au bailleur qui ne recevra pas la part de récolte sur laquelle il avait droit de compter si les façons avaient été bien faites. C'est de la part du colon un manquement grave à la bonne foi et aux obligations qu'il a contractées, et la résiliation du bail sera la punition juste et équitable de cette négligence coupable, la question de dommages-intérêts demeurant bien entendu réservée.

Un auteur refuse le droit au colon de prendre dans les chaîntres ou chemins de ceinture la terre nécessaire aux composts qui doivent servir à fumer les vignes ¹. Nous ne voyons pas trop sur quoi ce

1. NEVEU-DEROTRIE, *Lois rurales*, p. 165.

refus est fondé ; en tous cas, serait-il appuyé de motifs, nous ne partagerions pas cet avis tout au moins dans son intégralité. Nous admettons bien que le colon ne puisse prendre de la terre en creusant le chemin, il le rendrait impraticable et l'empêcherait de remplir le but pour lequel il a été établi, mais nous croyons que le colon agirait bien en prenant sur le chemin la terre qu'ont pu y entraîner les pluies et qui faisait partie du sol qu'il cultive.

Si un colon joint à sa qualité de preneur celle de vendeur à réméré, il ne faut pas en induire que l'acquéreur soit dans l'obligation d'attendre l'expiration du délai de rachat pour réclamer l'exécution du bail et des dommages-intérêts pour défaut d'engrais ou dégradations. Il est évident que l'acquéreur a un immense intérêt à éviter les risques d'insolvabilité et les poursuites judiciaires de la part du propriétaire du fonds ¹. La faculté de rachat peut, en effet, être exercée pendant un délai de cinq années ; il est alors aisé de comprendre que si l'acquéreur était obligé d'attendre l'expiration de ce terme pour forcer le colon vendeur à réméré d'exécuter les clauses et conditions du bail, il serait souvent trop tard, et la vigne délaissée et abandonnée sans culture serait infailliblement perdue.

Quelle serait alors la situation de l'acheteur ? Si

1. Jugement de Nantes, 14 février 1826.

le vendeur a réméré n'exerce pas la faculté de rachat qu'il s'est réservée, l'acheteur et le bailleur en la circonstance demeurera propriétaire d'une chose qui a perdu toute sa valeur et n'est plus susceptible d'aucun produit.

Si le vendeur a réméré exerce son droit et reprend la chose, il pourra se faire tenir compte par l'acheteur des détériorations qu'il a fait subir à la chose par sa faute ou même par son fait. Voilà pourquoi il est utile et nécessaire que pendant tout le temps que dure la faculté de rachat l'acheteur puisse forcer le colon vendeur à réméré d'exécuter le bail et de se conformer aux conditions stipulées.

IV. — De l'indivisibilité et de la solidarité en matière de bail à complant

Les colons d'un même clos de vigne obligés solidairement le sont quel que soit leur nombre et ne forment vis-à-vis du bailleur qu'une seule et même personne. Disons de suite que cette solidarité ne se présume pas, mais qu'elle n'existe qu'à la condition d'avoir été stipulée expressément comme s'il s'agit d'un clos de vigne donné à bail à complant à plusieurs colons et qu'il ait été stipulé dans le contrat que les colons seraient tenus solidairement de l'exécution des clauses et conditions du bail. Il a pu en outre être convenu que le clos était affermé indivisé-

ment aux colons, quels seront alors leurs droits et leurs devoirs? Nous pensons qu'il y a lieu d'appliquer ici ce que la loi du 6 août 1791 décidait dans son article 3 relativement au bail à domaine congéable, « que les colons pourront diviser entre eux le clos sans le consentement du propriétaire foncier sans préjudice de la solidarité de la redevance dont ledit clos est chargé. » Ainsi malgré le partage fait entre les colons du clos, celui-ci est toujours réputé avoir conservé sa nature, c'est-à-dire qu'il est toujours réputé un vis-à-vis du propriétaire. Et nous savons que le créancier d'une obligation contractée solidairement peut s'adresser à celui des débiteurs qu'il lui plaît de choisir, sans que celui-ci puisse lui opposer le bénéfice de division. Il sera donc loisible au propriétaire de s'adresser à l'un ou à l'autre de ses colons pour obtenir le paiement de la redevance sans avoir à se préoccuper de la part de chacun d'eux dans l'immeuble. En vertu de ce principe il ne sera pas tenu à diviser son action soit pour arriver à la résolution du contrat, soit pour intenter une demande en dommages-intérêts pour dégradation et préjudices. L'art. 3 de la loi de 1791 que nous avons cité semble ne parler de la solidarité que relativement au paiement des redevances dues sur l'immeuble objet du bail, mais cette règle est trop restreinte. [Les colons d'un même clos engagés solidairement envers le bailleur le sont pour toutes les dé-

gradations ou innovations quelconques non autorisées et pour tout ce qui se rapporte à culture de la vigne et notamment aux dommages-intérêts résultant des non-façons.

Si le propriétaire veut obtenir la résolution du bail à complant, il peut à son choix assigner l'un ou l'autre des colons, sauf à celui-ci à mettre en cause ses consorts en leur notifiant la demande en résolution du bail, et le jugement passé en force de chose jugée à l'égard de l'un des colons est définitif et obligatoire pour tous. Nous avons dit que la solidarité en notre matière de bail à complant n'existait pas par elle-même, qu'elle devait être stipulée expressément, ce qui toutefois ne veut pas dire que le mot solidarité doive être nécessairement employé, mais elle peut résulter du titre qui la constitue lorsque chacun des colons est à considérer dans ses rapports avec le créancier comme débiteur de l'intégralité de la redevance. Lorsqu'elle existe, le propriétaire bailleur du fonds concédé peut y renoncer par une convention contraire. Une pareille renonciation faite soit expressément soit tacitement est valable, si donc le propriétaire reçoit sans réserve une portion de la redevance de l'un des colons pendant dix années consécutives, il sera aux termes de l'art 1212 de notre Code civil déchû de cette faveur et le débiteur est déchargé de la solidarité non seulement quant à la redevance qu'il a été admis à payer, mais encore quant à la redevance

à échoir. Il y aurait également lieu de présumer que le propriétaire a tacitement fait remise de la solidarité lorsque sans la réserver, il a consenti et concouru à un partage du clos entre les colons. — Cette solidarité qui existe entre colons suppose comme d'ailleurs toute solidarité l'existence d'une société entre les divers codébiteurs solidaires et par suite l'existence d'un mandat en vertu duquel ils se représentent réciproquement dans leurs rapports avec le créancier. Mais cette solidarité fera naître des recours de colon à colon, celui qui paie la redevance entière paie tout à la fois sa portion et celle de ses cointéressés, de là pour lui le droit de recourir contre eux à l'effet de recouvrer la part qu'il a employée à leur libération.

Dans ces rapports, et pour entretenir une bonne intelligence, la loi ne lui permet de demander à chacun d'eux que sa part et portion. Cette part est déterminée proportionnellement à l'intérêt pour lequel chacun est fondé dans le droit de complant. Si l'un des colons est insolvable, la perte résultant de son insolvabilité est supportée par tous les autres, suivant la portion que chacun doit supporter dans la redevance.

Si, parmi les colons ainsi tenus solidairement vis-à-vis du bailleur, les uns remplissent leurs devoirs et obligations avec exactitude, tandis que d'autres par incurie ou autrement n'y satisfont pas l'action résolutoire que pourra introduire le bailleur, doit-elle

être poursuivie seulement contre ceux qui sont en faute, ou bien contre tous les colons indistinctement, comme tenant la même propriété et obligés solidairement ou d'une façon indivisible ? Il y a lieu de distinguer : lorsque la division du clos a été faite entre plusieurs colons par le bailleur sans stipuler la solidarité dans les devoirs, celui-ci a divisé les obligations, détruit l'indivisibilité et consenti à des exploitations distinctes et séparées ; en conséquence, l'action résolutoire ne pourra être poursuivie que contre celui qui est en faute. Quand, au contraire, cette division est amenée par le fait des colons à la suite de ventes partielles ou de partage, ces actes auxquels le bailleur est resté étranger, n'ont pu changer le caractère du contrat dans lequel on a concédé un objet unique. L'objet d'une obligation est en effet indivisible, quoique la chose ou le fait soit divisible par sa nature, si le rapport sous lequel il est considéré dans l'obligation ne le rend pas susceptible d'exécution partielle, ou mieux de division. Cette solution est conforme à la loi, elle n'est pas contraire à l'équité. La division du clos amènera une aggravation de charge qui doit retomber et retombe sur ceux qui en sont les auteurs, sauf aux colons dépossédés par la faute de leurs consorts à se faire indemniser par ces derniers du préjudice qui leur est causé. Peut-être objecterait-on que le bailleur devrait, lors de la formation du contrat prévoir que cet état de choses se réaliserait

dans un temps plus ou moins éloigné ; qu'en concédant un droit de complant à un vigneron déjà avancé en âge, il devait présumer que l'heure n'était pas éloignée où il aurait à compter non plus avec son cocontractant, mais avec ses ayant cause, et que forcément le clos se trouverait morcelé quant à la jouissance. Peut-être alléguera-t-on qu'il n'est pas équitable de rendre un colon soigneux responsable des fautes et de l'incurie des autres, et qu'enfin le bailleur se trouve suffisamment indemnisé par le retour à son domaine utile des portions qu'il pourra reprendre sur ceux qui sont en faute. Ces considérations quelle qu'en soit la valeur, ne sont pas de nature à prévaloir sur le texte de la loi. Nous le répétons il peut y avoir eu partage entre les colons ; mais ce partage est étranger au bailleur, le clos divisé entre les preneurs est toujours un vis-à-vis de lui, et il pourra toujours comme par le passé s'adresser à l'un ou à l'autre des colons pour le paiement de la redevance, sans avoir à se préoccuper de la part de chacun dans l'immeuble. Pourquoi d'ailleurs sacrifierait-on les intérêts du bailleur qui souffre plus que le colon du morcellement du clos ? La division faite entre les colons, sans l'intervention ni l'assentiment du bailleur n'a pu changer vis-à-vis de lui la nature du contrat.

En nous plaçant du côté actif, c'est-à-dire relativement aux actions que peuvent exercer les colons

contre le propriétaire, la solidarité peut également exister.

Quant à l'indivisibilité, il a été jugé ¹ que la division de la propriété du bailleur entraîne la division de la jouissance, mais que *si la multiplication du nombre des propriétaires amène pour les colons une aggravation des charges qui pesaient sur eux, ils ont droit à une indemnité*. La Cour de Rennes pour le décider ainsi s'est basée sur ce que le bail à complant réservant au bailleur la propriété du fonds, il s'ensuivait nécessairement que le bail comportait dans la propriété du fonds, comme dans le droit réservé aux colons, toutes les divisions que peuvent amener, non seulement les éventualités qui ne dépendent pas de la volonté de l'homme, comme les partages à succession, mais encore la faculté qui appartient à tout propriétaire de disposer de sa chose. Les appelants ne prétendaient pas, d'ailleurs, que cette sorte de tenure rend le fonds inaliénable et indivisible ; ils soutenaient seulement que le nombre des propriétaires ne peut en se multipliant aggraver à leur détriment les charges de l'exploitation et que chacun d'eux ne pouvait être obligé qu'à payer comme à un seul le quart de la récolte totale et à la porter au pressoir accoutumé, sauf aux différents propriétaires à s'entendre entre eux pour le partage des fruits et pour la

1. Rennes, arrêt du 4 août 1863.

jouissance des pressoirs. La division de la propriété avait en effet entraîné la division de la jouissance, et chacun de ceux qui étaient propriétaires pour le fonds d'une partie de la concession primitive avaient droit à une partie de la portion des fruits produits par cette part. Et si la multiplication du nombre des propriétaires et la situation respective de chacun d'eux à l'égard des colons amènent une aggravation des charges qui pèsent sur eux, dans une proportion excédant ce qui a pu être convenu au contrat, il est juste que les mesures soient prises pour concilier les intérêts de tous. Cette aggravation de charges non prévue constitue un principe d'indemnité.

CHAPITRE IV

REDEVANCE

La redevance est cette portion de la récolte que le colon doit donner au bailleur d'après les termes du bail. Cette portion varie suivant les clauses et conditions stipulées, elle est du quart ou du tiers de la récolte très rarement de la moitié. A cette redevance principale on en joint une autre plus légère connue sous le nom de *chapon*, parce qu'anciennement il était stipulé qu'outre la portion de fruits, le colon remettrait un certain nombre de volailles déterminé au titre ou calculé suivant l'étendue du terrain qu'il possédait; ce droit de chapon doit être payé par le colon avant de commencer à cueillir la récolte. Le chapon doit être acquitté de la manière indiquée au titre en nature ou en argent, par conséquent le colon ne saurait contraindre le bailleur à prendre en argent ce que celui-ci doit et veut prendre en nature. Si le titre porte que le chapon sera payable en nature ou en argent l'option appartient au bailleur. Cette faculté de choisir renaissant chaque année peut et doit être exercée à chaque époque de paiement. Aussi quel que soit le temps pendant lequel la redevance ait été acquittée d'une manière uniforme, le colon ne saurait opposer l'usage ou le

mode de perception suivi jusqu'alors s'il convient au bailleur de le changer ¹.

Aujourd'hui la redevance du chapon est remplacée par une prestation qui s'effectue généralement en argent, quelquefois en grains. Mais peu importe la manière de l'acquitter cette redevance fait partie du prix de ferme et doit être acquittée au moment de la vendange. — Le bailleur ne peut pas prendre sa portion de fruits là où il lui plaît dans le clos parce qu'il doit percevoir son fruit sur le bon comme sur le mauvais plant si comme il arrive souvent le clos en produit de différentes qualités, ou si le plant étant de même nature certaines parties du clos produisent des fruits moins beaux et de qualité inférieure ; mais aussi le colon ne doit pas prendre la part du bailleur dans la partie la moins belle. Bailleur et colon doivent autant que possible avoir une part proportionnelle dans la bonne et la mauvaise récolte.

Les colons ne peuvent sortir les fruits que par l'endroit que leur a indiqué le bailleur. Ce dernier choisit la charge qu'il désire prendre et ce choix s'exerce soit à la porte du clos soit à la porte du pressoir. Le colon devrait apporter toute sa récolte au pressoir et là devrait se faire le partage en présence du bailleur et du colon. Mais ce système présenterait de trop grands inconvénients et l'usage s'est

1. Jug. de Nantes, 18 juin 1839,

établi de placer à la sortie du clos un préposé appelé « écarteur » qui choisit les charges qu'il désire prendre pour le bailleur et laisse le colon emporter les autres à son pressoir. La redevance est portable, et l'usage constamment suivi et reconnu en fait de vignes à complant veut que le colon conduise au pressoir du propriétaire pour y être partagées toutes les quantités de fruits dans lesquelles il ne revient pas audit propriétaire une somme ¹ entière. Il n'en est autrement dans le cas contraire qu'en cas de soupçon de fraude; lorsque la quantité revenant au propriétaire est d'une somme entière, ce n'est sauf exception que cette quantité de fruits qui doit être conduite au pressoir par le colon ². Le colon ne doit pas seulement conduire au pressoir la part de récolte revenant au propriétaire: il doit en outre contribuer aux dépenses à faire pour convertir les fruits en vin, mais on décide généralement que cette obligation n'existe qu'au cas de stipulation expresse dans le titre. En tous cas cette dernière obligation ne comporte pas celle de mettre le vin en barriques sauf encore stipulation contraire. Son application est loin d'ailleurs d'être aussi facile qu'on pourrait le croire; quand plusieurs colons apportent en même temps leur redevance et la versent dans un même récipient, comment exiger

1. On appelle somme la quantité de fruits portée par un cheval dans deux récipients en bois.

2. Jugement de la Justice de paix d'Aigrefeuille, 29 juin 1847.

qu'ils la foulent ensuite? Aussi les difficultés ont amené l'abolition de cet usage qui n'a même pas été remplacé par une prestation en argent. Les colons amènent au pressoir la partie de la récolte qui a été choisie par l'écarteur à la sortie du clos et là se borne toute leur obligation.

CHAPITRE V

RÉCOLTE

Le bailleur demeure toujours juge de l'époque à laquelle doit se faire la récolte. C'est à lui de voir si la maturité des fruits est assez avancée et si le moment propice pour les recueillir est venu ¹. Si le clos comporte diverses espèces de plants pour lesquelles l'époque de la récolte varie, il lui est loisible de fixer une date différente pour chaque espèce. Le jour de l'ouverture de chaque clos de vigne est annoncé assez longtemps à l'avance pour que les colons puissent se mettre en mesure et se préparer pour le jour choisi. Le laps de temps qui doit s'écouler entre le jour de la publication et celui de la récolte varie suivant les localités ; il est généralement de huit jours au moins. Si le clos appartient à plusieurs propriétaires, bailleurs à complant, ils doivent s'entendre sur le jour à fixer pour faire procéder à la récolte et s'il ne réussissent pas à se mettre d'accord le maire est appelé à le fixer ainsi que cela se pratique en Maine-et-Loire. Le colon qui contreviendrait à l'avis du propriétaire soit en commençant trop tôt soit en ne vendangeant pas à l'époque déterminée pourrait encourir une condam-

¹ Jugement du tribunal de Nantes, 8 mars 1849.

nation à des dommages-intérêts. En commençant trop tôt la récolte, le bailleur ne peut pas surveiller, empêcher les détournements susceptibles d'être commis à son préjudice ; personne ne contrôlera les agissements du colon qui abandonné à sa bonne foi sera souvent tenté d'amoindrir la part du propriétaire. Il souffrirait en outre dans son intérêt car s'il n'est pas prêt et si son pressoir est fermé qui recevra sa part ? En admettant même qu'il fût en état de l'accepter, on conçoit aisément que le propriétaire ne peut rester ainsi à la discrétion de ses colons recevant aujourd'hui ce que l'un d'eux voudra bien lui apporter, demain la part de récolte qu'un autre lui aura attribuée. En vendangeant trop tard le colon porte également préjudice au bailleur qu'il oblige à entretenir un préposé à l'écart ou des gens de service au pressoir faits qui nécessitent des dépenses relativement élevées. Et ce préjudice s'accroîtrait encore par l'insuffisance des fruits pour faire une meule convenable d'où résulterait un affaiblissement de produit. Par le bail à complant le colon a contracté au moins tacitement l'obligation de se soumettre aux décisions que prendrait le bailleur relativement à la récolte il doit la remplir et exécuter les ordres qui lui sont donnés.

Si un colon ne vendange pas, quels sont les droits du bailleur en présence de la négligence ou du refus de la part du colon ? Il n'est pas nécessaire que le

bailleur se fasse autoriser par justice à recueillir sa portion de fruits, les formalités seraient trop longues et trop coûteuses.

Il peut vendanger après une simple mise en demeure signifiée au colon par un huissier, et former ensuite une action en dommages-intérêts contre lui pour les torts que lui a causés sa négligence. Est-il même nécessaire de mettre le colon en demeure en ayant recours au ministère d'un huissier. Nous ne le pensons pas, ce serait là croyons-nous une cause de retard pouvant parfois augmenter le préjudice qui finalement retombe sur le colon puisqu'il sera condamné à en indemniser le propriétaire. Est-ce à dire que le propriétaire peut de lui-même commencer à cueillir les fruits sans avertir le colon? Il n'y a aucune règle précise à cet égard, et nous estimons que tout dépend des circonstances, que pour juger la question d'indemnité qui sera soulevée devant lui, le magistrat devra tenir compte et du mode de publication et de la distance qui sépare le domicile du colon du clos de vigne où devait se faire la récolte. Si le colon habite les environs du clos, s'il est voisin d'autres colons du même clos, si enfin d'après le mode de publicité qu'il a fait donner le propriétaire croit que le colon a été averti et a eu connaissance de l'époque de la vendange, nous pensons que ce dernier serait mal fondé à se plaindre de ce que le bailleur a fait cueillir la portion de fruits lui reve-

nant alors surtout que les autres colons se sont présentés. Le colon d'ailleurs est d'autant moins excusable que l'époque de la récolte n'est pas complètement laissée à la discrétion du bailleur. Elle est pour ainsi dire fixée d'avance puisque l'époque de la maturité des fruits a toujours lieu dans un intervalle de temps variant d'un mois à six semaines environ mi-septembre à fin octobre. Il n'a donc aucune raison sérieuse pour ne pas se conformer aux ordres du bailleur.

Mais comment le propriétaire se paiera-t-il sur la récolte encore pendante ? Il considérera l'étendue du terrain soumis au droit de complant et récoltera les fruits dans la proportion que lui accorde le bail, c'est-à-dire qu'il cueillera le quart du terrain si le bail est au quart, le tiers s'il est au tiers, sans que le colon ait encore ici le droit de se plaindre que la partie cueillie était plus belle que celle qui lui a été laissée. Il est en faute de ne s'être pas présenté au jour fixé ; qu'il supporte les conséquences de son incurie. Il trouverait là, autrement, un moyen facile de combattre la demande en dommages-intérêts qui sera ensuite formée contre lui par le bailleur pour le préjudice causé par son retard et les dépenses qu'il a faites pour la récolte, dépenses qui incombaient au colon. Le bailleur de son côté doit être présent dans le clos au jour de la vendange ou tout au moins se faire représenter par un préposé qui dans le langage

du pays est désigné sous le nom d'écarteur. Si le bailleur ou son préposé ne se présente pas et qu'il vienne ensuite réclamer sa portion de fruits, il est obligé de s'en rapporter à l'affirmation du colon sur le produit de la récolte ou de supporter les frais d'une expertise ou d'une enquête; car il est en faute d'avoir négligé de faire valoir ses droits en temps opportun.

L'écarteur a pour mission de vérifier le montant réel de la récolte et de veiller surtout à ce qu'aucune portion ne soit détournée, ni dissimulée. Les charges de raisins ne doivent sortir du clos qu'en sa présence et c'est lui qui choisit celles qu'il veut envoyer au pressoir du bailleur et celles qu'il abandonne au colon; il doit donc veiller à ce que les charges soient bien égales et que les vases en bois dont les dimensions varient selon les localités soient bien de même grandeur; que le colon n'ait pas deux mesures différentes, l'une pour lui, l'autre plus petite pour le propriétaire. Remarquons que l'écarteur ne peut pas prendre le quart ou le tiers de chaque charge ¹, mais seulement une charge sur quatre ou une charge sur trois suivant que le bail est au quart ou au tiers, sauf bien entendu le cas où il y a lieu à partage, parce que le reste de la récolte est insuffisant pour donner tant au bailleur qu'au colon des charges entières et alors, comme nous l'avons vu, ce reste de récolte doit être

1. Jugement de Nantes, 2 octobre 1829.

porté en entier au pressoir où se fera le partage. Lorsque la charge a été choisie par l'écarteur, le colon muni d'un billet de ce préposé, la porte au pressoir du bailleur, d'où il suit que les frais de vendange et de transport sont à sa charge. Mais jusqu'à quelle distance du clos le bailleur peut-il exiger que le colon transporte sa part de récolte ? Il faut sur ce point s'en rapporter aux conventions soit expresses soit tacites des parties. Quand le colon contracte un bail à complant, il s'engage par là même à porter le jour venu la part de récolte du bailleur à son pressoir et cet engagement, s'il n'est exprès, est du moins tacite. Aussi, s'il arrivait que, pour une cause ou pour une autre, par exemple parce que le clos de vignes objet du bail à complant a été vendu, il se produisit une aggravation de charges pour le colon, ou bien si le pressoir visé au contrat était reporté dans un endroit plus éloigné, la distance à parcourir se trouvant ainsi augmentée, le juge serait autorisé à empêcher cette aggravation de charge et à fixer au colon un lieu convenable pour l'acquit de ses obligations.

Sous la Coutume de Poitou qu'on peut encore invoquer, le colon devait porter ou faire porter le complant, nous disons la redevance, à l'hôtel du seigneur, pourvu qu'il ne fût pas plus loin d'une demi-lieue. Voici ce que disait Morquet à cet égard ; « Si « l'hôtel du fief d'où dépendait le complant, se trou-

« vait au delà d'une demi-lieue, les colons n'étaient
« pas tenus d'y porter le complant s'il n'y avait con-
« vention, ou qu'ils n'aient eu coutume de le por-
« ter. » Tout colon doit en outre sortir et transporter
la récolte par la route que lui indique son bailleur ou
l'écarteur. (Jugement de Nantes, 18 décembre 1827.)

CHAPITRE VI

PRESCRIPTION

La prescription est un moyen légal que peut invoquer le colon ou pour se libérer de la redevance, ou pour se faire considérer comme propriétaire du fonds. Relativement à la redevance, la prescription est acquise au colon après cinq années. Car l'article 2277 du Code civil déclare que les arrérages de rente perpétuelle et viagère, et généralement tout ce qui est payable par année ou à des termes périodiques plus courts, se prescrivent par cinq ans. Ainsi après ce laps de temps le colon pourrait opposer la prescription au bailleur qui l'actionnerait en justice pour lui demander le paiement de la redevance. Cette disposition de la loi qui trouve son application en matière de bail à complant n'est pas seulement fondée sur une présomption de paiement, mais plus encore sur une considération d'ordre public. Le législateur n'a pas voulu que la négligence du propriétaire qui laisse s'arrérer pendant de longues années les prestations périodiques dont son colon est tenu envers lui pût avoir pour conséquence de forcer le colon à faire un jour appel à son capital pour payer en une seule fois une série d'annuités qu'il devait normalement prélever sur son revenu au fur et à me-

sure des échéances. Tel était bien le sentiment de Bigot-Préameneu lorsqu'il disait dans l'exposé des motifs de la loi : « La crainte de la ruine des débiteurs étant admise comme motif de notre prescription, on ne doit excepter aucun des cas auxquels ce motif s'applique ». C'est en haine de la négligence du propriétaire que la loi le forclôt, dit un de nos anciens ; cette négligence ne peut pas avoir pour résultat la ruine du colon, l'intérêt public y est contraire et s'y oppose. Puis ces prestations périodiques, cette redevance annuelle qui est fournie au propriétaire par le colon ne constitue-t-elle pas pour le premier un revenu dont il a le plus souvent besoin pour vivre ? Si le bailleur n'agit pas pendant cinq années, c'est donc qu'il a été payé, qu'il a reçu ce qu'il devait recevoir et ce à quoi il avait droit. A ce point de vue la prescription de l'article 2277 est destinée à fournir au débiteur le moyen d'échapper à la nécessité de payer une seconde fois lorsqu'il s'est libéré, qu'il a perdu sa quittance ou n'en a pas retiré.

La prescription met le colon qui a fourni la redevance à l'abri des réclamations que pourrait élever le propriétaire. Elle est utile particulièrement en notre matière et au point de vue qui nous occupe actuellement, car rarement le colon retire une quittance de la part de récolte qu'il apporte. Et de cette considération d'ordre public qui indépendamment de la présomption de paiement s'oppose à

ce qu'un bailleur laisse s'accumuler les redevances pendant plusieurs années pour venir ensuite en réclamer le montant intégral, il résulte deux conséquences : la première, c'est que l'aveu du débiteur qu'il n'a pas payé les annuités ou les redevances remontant à plus de cinq années, ne le mettrait pas dans l'impossibilité d'invoquer la prescription de l'art. 2277 à moins que des conditions dans lesquelles aurait été fait son aveu, il ne résultât une renonciation au bénéfice de la prescription ce qui ne saurait être présumé. Le colon pourra reconnaître que depuis 10 ans ou même plus, il n'a pas fourni la redevance annuelle sans être pour cela condamné à payer toutes les annuités en retard. La deuxième conséquence, c'est que le propriétaire auquel le colon oppose la prescription de l'art. 2277 ne peut pas lui déférer le serment sur le point de savoir s'il a payé. Le refus que ferait le colon de prêter ce serment ne constituerait qu'un aveu de l'existence de la dette, et nous venons de voir qu'il peut faire cet aveu sans perdre le bénéfice de la prescription. Le colon est donc ainsi à l'abri des recherches faites par son bailleur et remontant à une date trop éloignée, autrement sa ruine serait imminente ou du moins son crédit serait gravement atteint. La prescription ne remplira pas ici son office jour par jour comme cela se produit par une dette d'argent productive d'intérêts, puisque les prestations ne sont dues

qu'annuellement à une époque déterminée celle de la récolte. C'est donc à partir seulement de la récolte et du jour de la récolte que commence à courir la prescription de 5 ans qui servira à libérer le colon.

Relativement au fonds, dès que le bailleur représente son titre, fût-il resté 30 ans sans avoir réclaté sa portion de fruits, le colon n'aurait pas prescrit. Sa jouissance n'a jamais été que jouissance précaire et détenant la chose d'autrui, il n'a point possédé *animo domini*; la prescription a été impossible.

Le colon est ici au même rang que le fermier, le commodataire, le dépositaire, il n'a pas l'*animus domini*, son titre même indique la reconnaissance d'un domaine supérieur. Il possède donc pour celui qu'il représente en vertu de son titre et non pour lui-même, ou mieux il ne possède pas, c'est le bailleur qui possède par son intermédiaire et arrivera à la prescription par sa possession. Il rentre dans la classe générale de ceux que le Code civil désigne sous le nom de détenteurs précaires ou à titre précaire, de ceux qui possèdent pour autrui. Mais si le bailleur ne représentait pas de titres et que le colon eût par sa jouissance une possession trentenaire la prescription serait acquise ou du moins pourrait être acquise. Rien ne prouverait dans ce cas que le bien fût assujéti au complant et que le détenteur n'en fût que le simple fermier. Entre deux prétentions rivales

d'un côté celle du preneur se disant propriétaire, de l'autre celle du bailleur revendiquant son bien, celle du détenteur serait préférée jusqu'à preuve contraire. Il aurait en sa faveur la possession, de là une présomption puisée dans la loi qu'il est propriétaire ; car on est toujours présumé posséder pour soi et à titre de propriétaire s'il n'est prouvé qu'on a commencé à posséder pour un autre. Ainsi il peut exister au profit du colon une présomption de non-précarité qui le dispense de toute preuve, mais cette présomption est susceptible d'être combattue par la preuve contraire. De plus si cette présomption est en sa faveur, la loi en établit une contre lui, c'est qu'en effet s'il a commencé à posséder à titre de complanteur, de colon, il sera toujours présumé posséder au même titre. Cette présomption n'est pas plus invincible que la précédente et le colon pourra à son tour la combattre. Comment arrivera-t-il à prouver que sa possession est actuellement exempte de précarité et qu'il possède bien *animo domini* ? Ce ne sera pas par la seule intention d'être propriétaire, ni par la manifestation de cette intention dans des actes de jouissance que le propriétaire seul a le droit d'accomplir, car on ne peut se changer à soi-même la cause et le principe de la possession : *Nemo potest sibi mutare causam possessionis*. L'interversion de la possession ne pourra résulter que du fait du bailleur ou d'un tiers. Si le bail prend fin par la perte ou la destruction de

la vigne le colon peut à partir de ce moment prescrire s'il reste 30 ans sans être inquiété dans sa jouissance par le propriétaire du fonds. Le bail à complant à reçu son exécution pleine et entière, il était fait pour la durée de la vigne et a trouvé sa fin dans les causes qui ont amené la destruction du plant. Ce n'est donc plus à titre de colon que le possesseur détient le fonds de terre sur lequel il avait droit de complant. Il n'y a plus maintenant de titre qui implique pour lui la reconnaissance d'un droit supérieur, et il peut désormais posséder en ayant l'*animus domini* et prescrire pourvu qu'il possède pendant 30 ans dans les conditions d'une possession paisible, continue et non interrompue, publique et non équivoque. Il pourra alors se dire propriétaire.

CHAPITRE VII

TRANSMISSION PAR LE BAILLEUR DU FONDS GREVÉ DE COMPLANT

Le terrain sur lequel est planté une vigne à complant peut comme tout autre bien faire l'objet d'une vente ; mais le vendeur doit déclarer à l'acheteur que le clos est grevé du droit de complant. Une réticence si l'acheteur ne se contente pas d'une réduction sur le prix, donnerait lieu à la résiliation du contrat. C'est que celui-ci n'aurait plus la libre disposition de son immeuble, que le droit de complant pourrait être considéré comme une charge en diminuant la valeur, et que par ailleurs le vendeur outre qu'il a pour première obligation de faire disparaître les charges qui pèsent sur le fonds, se rendrait coupable d'un dol civil en dissimulant l'existence de ce droit. Le droit de complant a pour effet de mettre en présence l'un de l'autre deux propriétaires, le propriétaire du fonds et le propriétaire des plants de vigne qui ne peut être forcé de les abandonner ou d'en subir une expropriation tant qu'il remplit ses obligations et que la vigne qu'il cultive donne des fruits en quantité suffisante. On conçoit alors, comment l'acheteur ayant cru acquérir un terrain libre dont il comptait disposer à son gré et suivant ses besoins, peut se trouver frustré dans ses espérances, lorsqu'au

moment de faire subir une transformation à sa propriété il se heurtera aux droits d'un colon. Et la difficulté sera d'autant plus grande que la mauvaise humeur du colon ou même le désir de conserver ses droits, l'empêcheront d'accepter toute offre d'expropriation quelque avantage qu'elle puisse lui présenter. Le vendeur qui est garant de toutes les évictions que peut souffrir l'acheteur et de l'existence des charges prétendues et non déclarées lors de la vente devra prendre son fait et cause. Il y aura lieu de faire ici et par voie d'analogie, application de l'art. 1638 du Code civil, et si l'héritage vendu se trouve grevé sans qu'il en ait été fait déclaration de droits de complants et qu'ils soient de telle importance qu'il y ait lieu de présumer que l'acquéreur n'aurait pas acheté s'il en avait été instruit, il peut demander la résiliation du contrat à moins qu'il ne préfère se contenter d'une indemnité.

L'acheteur aurait donc le choix entre le maintien et la résiliation de la vente. Si la vente est maintenue soit parce que l'acheteur ne veut pas soit parce qu'il ne peut pas obtenir la résiliation, il aura droit à une indemnité égale au préjudice que lui cause l'existence du droit de complant et à défaut d'accord la justice en fixera le quantum.

CHAPITRE VIII

DROITS DU COLON VIS-A-VIS DES TIERS

Nous avons déjà dit que les baux à complant rentraient dans la catégorie des baux soumis à la formalité de la transcription aux termes de l'art. 2 § 4 de la loi du 23 mars 1855 : « Sont également transcrits dit cette loi art. 2 § 1. Tout acte constitutif d'antichrèse, d'usage et d'habitation.... § 4 *Les baux d'une durée de plus de dix-huit ans.* » La loi n'établit aucune distinction entre les diverses espèces de baux et nous ne pouvons pas en établir là où elle ne l'a pas fait. Le bail à complant est d'ailleurs un véritable bail, le colon est un fermier ordinaire. Le colon doit donc faire transcrire son titre pour être à l'abri de toute éviction de la part de tiers acquéreurs. Sinon il s'expose à se voir dépossédé, sauf bien entendu son recours contre le bailleur qui aurait dissimulé l'existence du complant. Ce sont ces droits du colon vis-à-vis des tiers que nous avons à étudier et nous les examinerons 1° au cas d'aliénation ou d'hypothèque de l'immeuble baillé à complant 2° au cas spécial d'aliénation sur saisie immobilière.

§ 1^{er}

DROITS DU COLON VIS-A-VIS DES TIERS AU CAS D'ALIÉNATION OU
D'HYPOTHÈQUE DE L'IMMEUBLE BAILLÉ A COMPLANT

Sans insister sur la controverse qui divise les auteurs au sujet de la question de savoir si les droits du preneur dans le bail sont personnels ou réels, nous nous sommes prononcés pour la personnalité et nous avons dit que le colon avait dans le bail à complant un droit personnel. En déclarant applicable à ce contrat la loi de 1855 ne nous mettons-nous pas en contradiction avec nous-mêmes ? car nous voyons assujettis à la transcription, comme les conventions translatives de droits réels immobiliers, les baux d'une durée de plus de dix-huit années. La loi de 1855 n'implique-t-elle pas dans cette idée la réalité des droits du preneur ? Le rapporteur de cette loi nous fournit la réponse à l'objection : « La publicité, dit M. de Belleyne, serait restée trompeuse si elle n'avait été étendue jusqu'aux démembrements de la propriété : mais on a dû aller plus loin, et assujettir à la transcription les actes qui sans constituer des droits réels, imposent cependant à la propriété des charges qui sont de nature à en altérer sensiblement la valeur, tels sont les baux à long terme..... Nous n'ignorons pas que la publicité à laquelle nous

les soumettons est une invasion dans le domaine des *droits personnels*, mais elle nous a paru justifiée et nécessaire. »

Le colon dont le bail est antérieur à la vente du fonds, et a été transcrit avant l'acte de vente peut opposer son droit à l'acquéreur à moins de clause contraire insérée dans le bail. Faut-il étendre cette disposition à tous les cas d'aliénation à titre particulier ? La solution affirmative nous semble hors de doute. Ce que la loi a voulu c'est assurer au colon l'exécution entière de son bail et lui donner toute sécurité.

Pourquoi le priverait-elle de sa protection vis-à-vis d'un échangiste ou d'un donataire alors qu'elle le protège vis-à-vis de l'acheteur ? A défaut de transcription du bail à complant, s'il a date certaine antérieure à la vente le colon ne pourra l'opposer à l'acheteur que pour une durée de dix-huit années.

Recherchons maintenant si le colon qui a obtenu la concession d'un droit de complant postérieurement à la vente de l'immeuble doit être préféré à l'acquéreur au cas où il a fait transcrire son bail avant la transcription de la vente ? Toute personne qui a un droit quelconque à défendre ne peut pas se prévaloir de la clandestinité du titre qui lui est opposé ; le législateur, article 3 de la loi de 1855 ne donne cette prérogative qu'aux tiers ayant un droit sur l'immeuble. Or le

colon a-t-il un droit sur l'immeuble ? N'est-il pas un simple créancier chirographaire ? Nous avons déclaré que nous considérions ses droits comme étant de même nature que ceux d'un preneur dans le bail à ferme c'est-à-dire comme personnels, ne devons-nous pas en conséquence lui refuser la faculté de se prévaloir du défaut de transcription ? Admettre une semblable solution nous paraît sévère et nous craignons qu'elle n'atteigne point la pensée du législateur. Nous pensons qu'il a assimilé les baux à longue durée et par suite le bail à complant aux actes constitutifs de droits réels. Pourquoi en serait-il autrement ? Pourquoi le colon assujetti à l'obligation de transcrire comme le titulaire d'un droit réel, ne jouirait-il pas des mêmes prérogatives que ce dernier ? Le colon a un bail de longue durée, il a traité en sécurité en vue de son exploitation, il a fait des dépenses importantes peut-être, il fait transcrire son titre le voilà en règle vis-à-vis des tiers et ceux-ci assujettis à la même obligation que lui, pourraient lui opposer un titre clandestin ! Nous ne pouvons admettre une semblable injustice et du moment où il aura rempli les obligations que lui impose la loi il jouira des prérogatives qui y sont attachées.

Une hypothèse analogue peut se présenter au cas où une hypothèque qui a été constituée antérieurement au bail à complant n'est inscrite que postérieurement à la transcription de celui-ci. Les mo-

tifs qui nous ont fait admettre la solution ci-dessus pour le cas d'aliénation du droit réel par excellence, la propriété, militent également ici en faveur de la même solution puisqu'il s'agit d'un droit réel moins absolu que la propriété. Le colon prime le créancier hypothécaire comme nous avons vu qu'il primait le tiers acquéreur. Mais si la situation étant changée le preneur a acquis son droit avant le créancier hypothécaire mais n'a transcrit qu'après son inscription, il est primé par ce dernier.

Ici se pose la question suivante: Un propriétaire a hypothéqué son clos de vigne puis il le concède en tout ou en partie à titre de complant; le colon peut-il opposer son droit pour toute sa durée aux créanciers hypothécaires inscrits avant la conclusion et la transcription du bail? Nous ne le croyons pas. On pourrait soutenir il est vrai que la concession d'une hypothèque n'enlève pas au débiteur le droit de passer des baux, que d'après l'art. 684 du Code de procédure civile les créanciers ou l'adjudicataire ne pourront demander l'annulation que des baux n'ayant pas acquis date certaine avant le commandement. Nous répondons que la transcription d'un bail postérieure à l'inscription d'une hypothèque, ne saurait mettre en sécurité le preneur, car sa transcription dont le but est de prévenir le tiers est inutile au créancier hypothécaire dont le droit existait déjà quand celui du preneur n'était pas encore né. Que

l'on ne nous accuse pas de violer l'art. 684 du Code de procédure, car il peut très bien ne s'appliquer qu'aux baux d'une durée inférieure à 18 années. Enfin si nous avons donné la préférence au créancier hypothécaire ayant acquis son droit après le preneur, mais l'ayant fait inscrire avant la transcription du bail, à plus forte raison maintiendrons-nous cette solution si son droit est né et inscrit avant celui du preneur.

Pour combien de temps le colon pourra-t-il donc opposer son droit aux créanciers hypothécaires? pour 18 ans, mais à partir de quelle époque faire courir ces 18 ans? A partir de l'adjudication pourrait-on dire, car c'est alors que la concession du droit de complant devient nuisible au créancier en entravant la transformation de l'immeuble en argent. Nous pensons que le commandement prescrit par l'art. 673 du Code de procédure civile fixe ce point de départ. C'est en effet à ce moment que le créancier déclare qu'il entend mettre en exercice son droit hypothécaire. Jusque-là ce droit n'était pour ainsi dire qu'en puissance. Il n'empêchait pas le débiteur de consentir des baux à son gré, mais au jour du commandement il se révèle et prend vie en quelque sorte. L'immeuble hypothéqué serait immédiatement converti en argent sans les délais et les formalités nécessaires qui ne doivent pas préjudicier au créancier hypothécaire.

§ 2

DROITS DU COLON VIS-A-VIS DES TIERS AU CAS SPÉCIAL D'ALIÉ-
NATION SUR SAISIE IMMOBILIÈRE

Les tiers dont il est ici question sont les créanciers et l'adjudicataire. Il y a lieu de faire aux baux à complant application de l'art. 684 du Code de procédure civile et il faut décider que ceux qui n'auront pas acquis date certaine avant le commandement, pourront être annulés si les créanciers ou l'adjudicataire le demandent. La pensée vraisemblable de la loi a été de donner aux baux à complant ayant date certaine la présomption de sincérité sauf la preuve contraire à la charge des créanciers. Jusqu'à cette époque le débiteur peut passer des baux comme il l'entend, mais quand le commandement précédant la saisie immobilière a été notifié, la loi devient défiante. Le bailleur pourrait faire à des colons des concessions de droits de complant trop avantageuses. Et si les créanciers n'ont pas fait tomber le bail, le colon peut voir l'adjudicataire en demander l'annulation.

CHAPITRE IX

TRANSMISSION PAR LE COLON DU DROIT DE COMPLANT

Le droit de complant peut être transmis par succession ou donation, et d'après un jugement rendu par le tribunal civil de Nantes il ne serait pas nécessaire que celui qui l'acquiert ainsi en donne avis au propriétaire avant d'en prendre possession ¹.

Nous ne partageons pas cet avis, et nous croyons qu'il y a obligation pour le nouveau preneur d'aviser le propriétaire du changement de colon.

Le colon peut-il céder son droit à un tiers sans obtenir au préalable l'assentiment du bailleur ? L'affirmative a été admise ². Le tribunal de Nantes a décidé que la prohibition de céder n'était pas inhérente au bail, et ce qui démontrait qu'elle n'existait pas de plein droit, c'est que le bailleur dans tous les contrats anciens croyait avoir besoin de la stipuler d'une manière expresse. C'est en partageant cet avis qu'un jurisconsulte ³ déclare que l'autorisation ou l'assentiment du bailleur à la cession n'est exigé que si dans le titre il y a prohibition de céder. Parmi les anciens titres on trouve, il est vrai, un grand nombre de baux

1. Jugement de Nantes, 18 juin 1839.

2. Jugement de Nantes, 29 décembre 1841.

3. M. SIBILLE, *Usages locaux de la Loire-Inférieure*.

reproduisant la défense de vendre, ou d'échanger les vignes concédées sans le consentement du bailleur. Mais n'était-ce pas là une clause de style? Nous le croyons volontiers, et malgré l'autorité que peut avoir le jugement de 1841 en la matière, le tribunal de Nantes nous paraît avoir fait une fausse application des principes.

Nous disons que le colon ne peut pas aujourd'hui céder son droit de complant à un tiers sans obtenir au préalable l'assentiment du bailleur qui doit agréer son remplaçant. Et ce qui nous fait penser ainsi, c'est que le Code civil est formel et que la raison elle-même vient à l'appui de cette solution (art. 1763 du Code civil : *Celui qui cultive sous la condition d'un partage de fruits avec le bailleur, ne peut ni sous-louer ni céder, si la faculté ne lui en a été expressément accordée par le bailleur*). Qu'est-ce donc que le colon? n'est-il pas celui qui cultive sous la condition d'un partage de fruits? En vérité on peut se demander comment il se fait que le tribunal de Nantes qui dans son acte de notoriété du 4 nivôse an VIII, qui dans ses jugements, n'a jamais cessé de considérer le colon du bail à complant de la Loire-Inférieure comme un simple preneur de bail à ferme, refuse de lui faire application de l'article 1763, d'une clause qui rationnellement doit exister dans l'esprit des contractants alors même qu'elle n'a pas été exprimée dans le bail. Et remarquons, que dans la rédaction de cet article il sem-

ble que le législateur ait eu en vue le cas qui nous occupe. Il ne dit pas celui qui loue sous la condition d'un partage de fruits, il généralise sa pensée : « *Celui qui cultive sous la condition d'un partage de fruits* », montrant par là qu'il veut étendre cette disposition à tous les cas de culture à part de fruits ; enfin fidèle au même système, il n'emploie pas seulement le terme de *sous-louer*, expression qui eût suffi s'il n'avait eu en vue que les baux à ferme, mais il ajoute encore *céder*, ce qui ne peut s'appliquer qu'à d'autres espèces de contrats. Qu'importe après cela que les titres anciens contiennent une clause prohibitive ? Sous l'ancien droit, dit-on, les baux en général ne pouvaient faire l'objet d'une cession, le bail à complant dérogeait à cette règle, il rentrait dans la classe des baux à domaine congéable. Or, le tenancier à domaine congéable pouvait transmettre à des tiers des droits de superficie. La conclusion de ce raisonnement est facile, mais nous avons vu déjà ce qu'il fallait penser de cette assimilation du bail à complant au bail à domaine congéable. Les différences qui séparaient ces deux contrats étaient peut-être encore plus nombreuses et plus fortes que les points d'analogie. Il y a loin entre la latitude que la tenure convenancière donne au domanier et le simple droit de culture du colon qui ne lui permet pas même de cueillir les fruits de sa vigne sans l'autorisation du propriétaire. C'est en combinant, nous a dit M. Du-

vergier, les règles et les usages anciens avec les principes de la nouvelle législation que l'on doit résoudre les difficultés auxquelles donneront lieu les baux à complant. Or, d'après la nouvelle législation confirmée par la loi du 19 juillet 1889, celui qui cultive sous la condition d'un partage de fruits avec le bailleur, et c'est bien là la situation de notre colon, celui-là ne peut céder son droit sans l'assentiment du bailleur,

Et le législateur voulant que cette disposition ne reste pas lettre morte, édicte aussitôt qu'en cas de contravention le propriétaire a droit de rentrer en jouissance, et que le preneur est condamné aux dommages-intérêts résultant de l'inexécution du bail.

Le bail à complant est un contrat qui est pour ainsi dire fait *intuitu personæ*. Le propriétaire ne s'engagera jamais, nous ne disons pas à aliéner puisque dans ce contrat il n'y a pas d'aliénation dans la Loire-Inférieure, mais à se priver de la jouissance de son fonds pendant un temps qui excédera certainement la durée de sa vie, sans prendre en considération l'aptitude professionnelle du colon et surtout son honorabilité. Il a consenti un bail à un colon, il lui a concédé un droit de complant, il en a fait son associé parce qu'il savait que ce colon était bon vigneron et qu'il était persuadé d'avance qu'avec lui il n'aurait jamais aucune difficulté ; son intention à coup sûr n'a pas été d'être obligé d'entrer en relation avec le premier cultivateur venu qu'il plairait au colon

de mettre à sa place. En vain nous objectera-t-on que si nous faisons du bail à complant une sorte de société il devrait se dissoudre par la mort du colon comme le contrat de société dont il est l'image. Il ne peut pas en être ainsi, la nature du bail à complant s'y oppose, ce ne serait plus un bail à complant mais un bail à vie ayant pour terme la vie du preneur. Et puis le colon a souvent des enfants qu'il associe à ses travaux, en mourant il leur lègue le fruit de son expérience et ce qui est plus précieux encore la probité dont il leur a donné l'exemple, l'honneur est de tradition dans les familles et c'est sur cette expérience, sur cette probité des enfants que le propriétaire a compté en concédant un droit de complant à un cultivateur qu'il savait ne devoir en jouir que pour quelques années. Héritant de l'expérience et de la probité de leur père, pourquoi les enfants n'hériteraient-ils pas aussi de la confiance que le maître lui a témoignée ? Tout ce que nous pourrions concéder, ce serait un droit pour le bailleur de demander la résiliation du bail, si les enfants ne présentaient pas les conditions nécessaires pour sa bonne exécution. Malgré ces considérations, le législateur a cru que le bail contracté sous la condition d'un partage de fruits, bail qui sous sa forme ordinaire porte le nom de bail à colonage partiaire, se rapprochait trop de la société pour ne pas lui emprunter un de ses caractères distinctifs, sa dissolution par la mort d'un des associés,

du preneur dans le bail à colonage partiaire. La loi du 18 juillet 1889 vient de le décider, et il en serait peut-être ainsi dans le bail à complant si par sa nature, ce contrat ne s'opposait pas à ce mode de résiliation. Nous concluons donc que le preneur ne peut céder son droit de complant sans l'autorisation ou l'assentiment du bailleur, et que la clause prohibitive qu'on a pu insérer dans les anciens baux et qu'on peut insérer dans les baux actuels, ne prouve pas qu'en son absence la cession soit permise. Beaucoup de baux à colonage partiaire contiennent également la clause prohibitive interdisant au colon partiaire de sous-louer ou de céder tout ou partie de ses droits, en conclut-on que l'absence de cette clause autorise la cession ou la sous-location ! Assurément non.

Lorsque le colon vend ou échange une vigne sur laquelle il n'a que le droit de complant, comme s'il était propriétaire du fonds, le contrat est nul par application des art. 1599 et 1707 du Code civil, car il a cédé la chose d'autrui et l'acheteur ne reçoit qu'un droit de superficie quoique le prix soit basé sur l'acquisition du fonds d'une vigne franche ¹. Si au lieu de demander la résolution de la vente, l'acquéreur se contente d'une réduction sur le prix, il est fait une ventilation par experts et les frais que nécessite cette opération demeurent à la charge du vendeur qui a trompé sciemment l'autre partie ².

1. Jug. Nantes, 25 mai 1824.

2. Jug. Nantes, 12 juin 1827.

CHAPITRE X

DURÉE DU BAIL A COMPLANT

Dans notre ancien droit aucune concession de droit de complant n'était limitée dans sa durée soit à un certain nombre d'années, soit à une ou plusieurs générations parce qu'on supposait toujours que le bail ne devait finir que le jour où le colon ne remplirait pas ses obligations. « Les familles, dit Lucas Championnière, se perpétuaient dans la même exploitation, et l'on trouve encore des jouissances dont il est difficile d'indiquer l'origine. » Quelques titres contiennent des clauses d'où il ressort que le bail est fait à perpétuité¹, mais beaucoup sont muets sur ce point. Le bail à complant n'était pas forcément perpétuel, et Boucheul le commentateur de la Coutume du Poitou, que nous avons déjà cité, nous laisse bien entendre que dans ce pays le bail à complant n'avait pas essentiellement ce caractère. « Le bail à complant n'est pas *fait à toujours*, dit-il, mais pour un certain temps, en ce cas... »

1. 1397, 18 mai, « ad faciendum de quatuor partibus fructuum earumdem suam omnimodam *perpetuo* voluntatem. »

1406 5 nov., pour lesdits priour (baillcur) et les successeurs à *jamais pour le temps avant vendre*...

1698, sur ce présents et acceptants pour eux et leurs successeurs à *jamais à l'avenir*.

Poullain-Duparc a qualifié le bail à complant de bail à perpétuité, et son opinion a longtemps été adoptée, consacrée même par le tribunal civil de Nantes. « Considérant, disait le tribunal dans un de ses jugements, que le bail à complant selon les usages du pays nantais réserve au bailleur la propriété du fonds et *qu'il est de sa nature d'être perpétuel.* » Cette question de savoir si le bail à complant de notre département est bien perpétuel a été examinée et solennellement discutée par les avocats les plus éminents du barreau de Nantes, et il a été finalement reconnu que ce bail n'est censé fait que pour le temps que dure la vigne ¹. Du jour où la vigne est morte ou même est devenue improductive, du jour où les fruits qu'elle donne sont insuffisants pour faire face aux frais que nécessite sa culture, et au profit que le colon et le bailleur ont droit d'espérer, *le bail à complant est fini, expiré de plein droit.* Le colon doit arracher ses ceps et les enlever. Le propriétaire reprendra sa terre libre de toutes les charges auxquelles la soumettait le droit de complant.

On peut cependant faire une objection grosse de conséquences et qui aujourd'hui plus que jamais est soulevée de tous côtés. La vigne, dit-on, ne périra jamais s'il est permis au colon de l'entretenir chaque année par des provins.

1. Jugement de Nantes 16 juil. 1846.

A cette objection voici la réponse qui nous est fournie par un de nos anciens et illustres maîtres ¹. « Sans doute l'existence de la vigne déjà si longue « est susceptible de se prolonger indéfiniment à « l'aide de méthodes d'entretien et de repeuplement, « mais il vient un temps où l'état de la vétusté du « plant ne lui permet plus de pousser du bois pouvant être provigné, où la replantation partielle « devient impossible, dans une terre épuisée par un « long état de culture semblable, où enfin la vigne « périt totalement ou n'a plus de produits suffisants « pour payer les sueurs du vigneron. *Le bail à complant a fini avec le vieux plant auquel le droit du preneur était attaché.* » Et un autre jurisconsulte M^e Billaut n'est pas moins affirmatif quand il nous dit « que le bail à complant a la durée de la vigne complantée. » L'autorité qui s'attache à ces avis suffit à elle seule pour faire rejeter l'opinion contraire qui prétend que notre bail à complant est perpétuel comme il l'était dans notre ancien droit. La clause portant que la durée du bail sera limitée à la durée de la vigne ne serait suivant cette opinion qu'une clause exceptionnelle ; on la trouve dans un acte de 1655 venant de l'abbaye de Buzay où on lit : « En cas que lesdites vignes ne se trouveront bonnes à apporter vin, lesdits religieux (les bailleurs) s'en em-

1. M^e LAENNEC, consult. 1838 4 août.

pareront. » Ce serait là une exception qui viendrait confirmer la règle. Mais quelle était donc cette règle qu'on invoque? Nous avons vu que certains titres portent bien que la concession est faite à *jamais pour le temps avant, à jamais et à temps avenir, à jamais à l'avenir...* mais nous en avons un grand nombre d'autres qui ne contiennent aucune clause au sujet de leur durée. Quelle est la règle? quelle est l'exception? « Quelquefois dit M. Boulay-Paty dans son rapport, la concession est limitée » c'est donc là, dit-on, une exception. Mais le défaut de limites se confond-il avec la perpétuité? Assurément non. Et le rapporteur admet comme causes de résolution, ajoute M. Duvergier, les causes reconnues par l'usage ou par la lettre des contrats, le défaut de culture convenable, *l'état des vignes devenues improductives* et d'autres faits de même nature entièrement indépendants de la volonté du bailleur.

A quelle conséquence en arrivent les partisans de l'opinion adverse?

C'est que le colon peut replanter après avoir arraché la vigne usée par le temps ou toute autre cause, mais ils admettent que pour user de ce droit, le colon est obligé d'en demander l'autorisation au propriétaire. Et puisque l'autorisation du propriétaire est nécessaire, elle peut être refusée. Alors comment vider ce conflit entre le colon qui a le droit de cultiver la vigne sur le sol concédé, d'y faire de nouvel-

les plantations, et le propriétaire qui use du sien en l'en empêchant? Comment concilier ces droits opposés tout aussi incontestables l'un que l'autre? Il est évident, dit-on, qu'il y a préjudice pour le colon de ne pouvoir pas exercer son droit de culture et par conséquent il a droit à des dommages-intérêts, en vertu de ce principe général que celui qui cause un préjudice à autrui est tenu de le réparer; mais le droit de culture n'en est pas moins anéanti, il a succombé devant la volonté persistante du propriétaire. Nous avouons que cette solution est loin de nous satisfaire. Comment appeler ce droit une propriété et lui en accorder les immunités? Une propriété n'est jamais à la discrétion d'un tiers qui peut nous l'enlever.

Le bailleur s'est engagé à faire jouir le colon à tout jamais, à perpétuité et il lui serait loisible de profiter de certaines circonstances pour exproprier le colon, le forcer d'abandonner ses droits! Les conséquences auxquelles aboutit une pareille théorie nous empêchent de l'admettre. Si nous admettions la perpétuité du bail à complant, nous croirions être plus logiques en considérant le bailleur engagé pour toujours envers le colon, et en lui refusant ce droit d'expropriation qui est une anomalie dans le système des partisans de l'opinion adverse. Le bail à complant à un terme fatal qui se réalisera dans un temps plus ou moins éloigné, variera suivant les conditions atmosphériques, l'état du sol, l'existence de fléaux,

les soins donnés par le colon, mais arrivera certainement.

Une question est encore demeurée entière, et cependant sa solution est de la plus haute importance. Quand pourra-t-on considérer la vigne comme épuisée et susceptible d'être arrachée? « Il vient un temps où l'état de vétusté du plant ne lui permet plus de pousser du bois pouvant être provigné » dit M. Laënnec; d'accord, mais le provignage n'est pas le seul mode d'entretien de la vigne. Le colon ne pourra-t-il donc pas prendre des plants dans une vigne plus jeune, c'est même là ce qu'il sera obligé de faire pour remplacer les ceps qui n'ont pas pris racine lors de la plantation; les jeunes plants sont insuffisants pour fournir des provins et il faut y suppléer. Cette difficulté serait résolue s'il était établi par le titre ou par l'usage, en admettant toutefois que les conditions stipulées aux titres et les usages fussent observés, que colon ne pourrait entretenir la vigne qu'au moyen de provins. Défense lui étant faite de prendre des rejetons en dehors des plants qui couvrent le terrain objet du bail, un jour viendrait forcément où ces ceps ne seraient plus en état de fournir des provins et le colon serait obligé de renoncer à ses droits de complanteur. Et encore la difficulté ne serait-elle pas très grande, si la ruse ne venait parfois à l'aide du colon pour chercher à obtenir une prolongation de ses droits. Les ceps sont à peine dé-

pêris que déjà depuis plusieurs années un nouveau rejeton a été élevé et nourri à côté du premier prêt à le remplacer au moment où on fera disparaître celui qui était trop vieux. C'est ainsi qu'une vigne qui devrait être arrachée se trouve à peu près complètement replantée ou du moins contient un nombre de jeunes plants égal ou supérieur même à celui des anciens. Et le colon de soutenir immédiatement que sa vigne est en plein rapport, ses plants jeunes et pleins de vigueur, et que le bailleur ne saurait la lui faire détruire, parce que ce droit ne lui appartient que si la vigne est devenue totalement improductive. Que décider en pareille circonstance? On ne tiendra pas compte des jeunes plants, les vieux ceps serviront de témoins et c'est à eux qu'on s'en rapportera pour savoir si la vigne est ou non en âge d'être détruite.

Et quant aux vignes qui sans avoir atteint un âge avancé nécessitant leur destruction, se trouvent ravagées par des fléaux qui les rendent improductives, le propriétaire peut-il forcer le colon à enlever ces plants? D'après l'opinion émise par M. Laënnec et adoptée par plusieurs jurisconsultes, la vigne doit être détruite et le bail à complant considéré comme fini, non seulement quand elle est trop vieille, *mais encore lorsque l'état du bois ne lui permet plus de donner des produits suffisants pour payer les sueurs du vigneron*. Peu importe la cause du dépérissement. Sous l'influence de fléaux qui depuis quelques années

ravagent notre département, les colons négligent les façons de la vigne alors que les soins lui sont dans ces moments critiques plus nécessaires que jamais, de sorte qu'elle devient complètement improductive. Ils entendent cependant continuer indéfiniment la jouissance dans ces conditions. Leur prétention n'est pas admissible, et le propriétaire a le droit incontestable de les forcer à faire toutes les façons d'usage et s'il en est dont les vignes sont totalement usées soit par l'âge, soit par la maladie, il a le droit d'exiger qu'ils arrachent les souches et laissent la terre libre¹.

Quand la vigne a été arrachée avec le consentement du propriétaire et replantée, il s'opère un nouveau bail dans les conditions du précédent et dont la durée se détermine par la durée de la nouvelle vigne plantée.

1. Il a été jugé au reste que dans le Gâtinais après cinquante ans d'existence, la vigne ne peut plus être entretenue par provins et doit être arrachée (Cour d'Orléans 6 janvier 1848). — Ce qui est vrai dans le Gâtinais d'une durée de cinquante ans peut et doit évidemment l'être ailleurs d'une durée plus longue ou plus courte. Ceci semble bien justifier l'opinion qui considère le bail à complant comme temporaire.

CHAPITRE XI

FIN DU BAIL A COMPLANT

Le bail à complant prend fin de diverses manières, nous allons les énumérer :

1. *Par la volonté du colon.* — Le colon jouit de la faculté d'abandonner son droit de complant à toute époque ; il peut faire cesser les effets du bail en renonçant à sa possession. Cette faculté a été appelée faculté d'exponse ou de déguerpissement. Elle donne lieu à la question suivante. Dans quel état le colon doit-il laisser la vigne qu'il abandonne ? Hervé dans son mémoire s'exprimait à ce sujet en ces termes : « Le colon qui tient la vigne à devoir de tiers ou de » quart, l'abandonne quoique en mauvais état sans « être tenu à aucun rétablissement et il n'y a pas d'e-
« xemples qu'en pareil cas le bailleur ait prétendu l'y
« assujétir. » Évidemment Hervé, cet habile défenseur des anciens propriétaires menacés d'être dépossédés, se mettait en contradiction sinon avec les faits, ce qu'on ne peut vérifier aujourd'hui, au moins avec la doctrine, car on lit dans Poullain-Duparc dont l'autorité fait loi en la matière, le contraire de ce que Hervé exprimait si positivement : « Il faut observer, dit cet auteur, « que le preneur ne serait pas quitte en rendant l'hé-
« ritage dans le même état où il l'a reçu, car comme

« la stipulation essentielle du contrat était de faire
« une plantation de vigne, il est nécessaire de rendre
« l'héritage en bon état de vigne quoiqu'on l'ait reçu
« sans aucune plantation. C'est ce que dit l'art. 59
« de la Coutume de Poitou par ces mots : en laissant
« les choses en valeur et état suffisants ¹. »

« Sous l'empire de la Coutume de Poitou il fallait
« pour valablement exposer, dit Boucheul, *que les*
« *vignes soient en état et des façons nécessaires et ac-*
« *coutumées dans ce temps.* »

Si donc le colon vient à déguerpir volontairement, le bailleur pourra faire visiter la vigne, soit pour fixer les dommages-intérêts qui incombent au colon, soit pour le contraindre à la mettre en bon état. L'exercice de ce droit d'abandon suppose une renonciation du colon à sa jouissance et à son exploitation ; aussi ne serait-il pas fondé, lorsque les vignes auraient été rétablies par le propriétaire et remises en état, à revenir sur un abandon volontairement consenti ou exécuté par son silence et son inaction ². Une fois l'exponse faite, le bail est résolu, les droits du colon se réunissent aux droits du propriétaire. Le colon est libéré du paiement de la redevance annuelle et dégagé de tous les engagements résultant de son titre de complanteur, sauf bien entendu la

1. POUILLAIN-DUPARC, *Principes du Droit*, ch. IX.

2. Jugement Nantes, 20 décembre 1831 — 20 nov. 1833 — 22 janvier 1836.

question des dommages-intérêts pour les non-façons et dégradations provenant de son fait.

2. *Par une détérioration notable de la vigne.* — Nous avons vu que le colon devait remplacer les ceps manquants.

Il le doit et il le peut pourvu que leur nombre n'excède pas la moitié du clos ; mais s'il s'agit de renouveler la vigne en entier, le colon ne le peut pas, sans le consentement du bailleur, qui a intérêt quelquefois à l'extinction du bail à complant. La rupture du contrat s'impose et s'opère par la force des choses, lorsque la vigne est arrivée à un tel état de dépérissement qu'elle n'est plus susceptible de produits. Le colon ne peut prétendre se maintenir en possession d'un fonds qui ne rapporterait plus de raisins, seul produit qu'il doive en retirer. Le bailleur doit mettre en demeure le colon d'avoir à l'abandonner, et en cas de contestation sur le véritable état du clos, il est procédé à une expertise, et le juge prononce ensuite d'après ce résultat.

A qui appartiennent les souches ? Au colon, si c'est lui ou son auteur qui à l'origine les a plantées ; au propriétaire, dans le cas contraire.

Ajoutons que la présomption de propriété est en faveur de ce dernier.

3. *Par la perte de la chose.* — Le contrat n'ayant

plus de cause, il est rompu ; il a cependant été jugé qu'au cas de guerre civile, il n'y avait pas eu résiliation du contrat, et que le colon devait replanter aussitôt que le propriétaire lui en avait donné avis ¹. Si le colon a arraché les plants devenus improductifs sans le consentement du propriétaire, il peut être condamné à des dommages-intérêts dont le quantum serait fixé d'après leur valeur au moment de leur destruction. De plus, le bail aurait cessé d'exister alors même que le colon aurait remplacé le vieux plant par un nouveau qui serait resté improductif pendant quelques années ². Et comme le bailleur s'enrichirait aux dépens du colon en réunissant le nouveau plant à son domaine, on décide en cette circonstance que le propriétaire est tenu de rembourser au colon la valeur de ce nouveau plant, déduction faite des dommages-intérêts qui lui sont dus, et qu'on évalue sur le chiffre de quatre années de non-produit de sa vigne.

1. Nantes, 18 décembre 1817.

2. Jugement de Nantes, 19 décembre 1853.

CHAPITRE XII

CONTESTATIONS — COMPÉTENCE

Comme en toute matière c'est à l'objet de la demande ou à son importance qu'il faut s'en rapporter pour connaître la juridiction compétente *ratione materiæ*. Toute demande indéterminée sera portée devant le tribunal civil. Toutefois la demande en résiliation du bail fondée sur le seul défaut de paiement des prestations, quoique indéterminée, est de la compétence du juge de paix si le prix annuel du bail calculé d'après les principes posés par l'art. 3 *in fine* de la loi de 1838 ne dépasse pas la valeur de 400 fr. et sous cette condition, le juge de paix connaît encore sans appel jusqu'à 100 francs et à charge d'appel à quelque valeur que la demande puisse s'élever, des actions en paiement des prestations dues¹. Par application de l'art. 4 de la même loi ce magistrat sera compétent pour juger sans appel jusqu'à la valeur de 100 francs et à charge d'appel jusqu'au taux de la compétence en dernier ressort des tribunaux de première instance, des détériorations et dégradations que le colon aurait fait subir à la vigne.

Dans le bail à complant, il ne peut y avoir lieu

1. Justice de paix de Saint-Hermine (9 mars 1866). La Roche-sur-Yon (1869).

dans aucun cas à complainte possessoire, soit que le colon réclame du bailleur le libre exercice de ses droits, soit que celui-ci demande au colon l'exécution des clauses de son contrat. La complainte possessoire n'étant autre chose qu'un combat de possession entre deux personnes qui élèvent des prétentions sur le même objet ou sur le même droit, ne peut jamais avoir lieu entre un propriétaire et son fermier. Et M. Duvergier déclare que toutes les redevances perpétuelles étant maintenant rachetables et mobilières ¹ et n'ayant plus que le caractère de créances personnelles avec hypothèque privilégiée sur l'héritage aliéné, ne sauraient donner lieu à une action possessoire.

La conclusion c'est que quels que soient la nature et les effets qu'on veuille attribuer aux baux à complant la voie de complainte est interdite au bailleur. La Cour de cassation l'a ainsi jugé par arrêt du 26 janvier 1826.

1. Cass., 27 janvier et 10 mars 1868.

CHAPITRE XIII

DES DROITS D'ENREGISTREMENT

Après les décisions diverses que nous avons rapportées sur le bail à complant il est difficile de considérer la concession de complant autrement que comme un bail. Le droit d'enregistrement qui est dû dans toute concession de ce genre est donc de 0 fr. 20 p. % si la durée est limitée et de 4 p. % si elle est illimitée.

Est-il dû un droit de mutation quand dans la succession d'un colon se trouve un droit de complant? Nous ne le pensons pas, parce qu'aucun droit de mutation n'est dû en général lorsqu'un bail passe à des héritiers et que dans le contrat intervenu entre le bailleur et le colon la propriété ou une partie quelconque de la propriété n'a pas été transférée au colon. Il est bien dit dans une instruction que la régie de l'enregistrement publia par suite à l'avis du Conseil d'État, que les droits des preneurs lorsqu'ils n'acquittent pas l'impôt sont purement mobiliers et de la nature de ceux du simple fermier. Mais les agents de l'administration vont souvent au delà des ordres qu'ils reçoivent et n'en admettent pas toujours les principes, c'est ce qui est arrivé à l'occasion du bail à complant. Dans leurs idées beaucoup trop fiscales les complants formeraient deux propriétés immobi-

lières, l'une qui reste au bailleur, l'autre qui passe au preneur. Et pour un droit de complant faisant partie d'une succession la régie perçoit le droit comme sur une valeur immobilière transmise aux héritiers.

La transcription du contrat au bureau des hypothèques comme bail à long terme, ne donne lieu qu'au droit fixe d'un franc.

CHAPITRE XIV

CRITIQUE ET ÉCONOMIE DU BAIL A COMPLANT

Le bail à complant est loin de n'avoir que des partisans ; il a aussi, comme toute institution économique ses adversaires, et ils sont nombreux. Ils font valoir que le sol n'est plus ce qu'il était autrefois. Il y a quelques centaines d'années, l'étendue de ces domaines incultes, la difficulté pour les propriétaires de les cultiver, les avait amenés à utiliser les baux à long terme, à user du bail à complant qui les déchargeait des soins d'une lourde administration. Aujourd'hui tout est modifié, les terres qui nécessitaient ce genre de contrat, sont réduites à l'exception, et n'existent même plus dans le département de la Loire-Inférieure. Parmi les détracteurs du bail à complant, les uns semblent avoir peur d'une reconstitution de l'aristocratie terrienne, et c'est l'idée qui dominait chez plusieurs jurisconsultes adversaires acharnés de l'ancienne féodalité, qui ont critiqué l'avis de thermidor an VIII, en faisant valoir des arguments de droit tirés de l'arrêt de la Cour de Poitiers que nous avons cité. Le Conseil d'État fut également l'objet de leurs attaques, pour avoir rendu une décision aussi importante sur le vu d'un petit nombre de baux parmi lesquels les propriétaires n'auraient pré-

senté que ceux contenant des clauses qui leur étaient favorables. Le bail à devoir, disaient-ils, a été la dernière manifestation de ce système de concession qui constituait la propriété féodale. Est-ce que ce vestige restera dans un coin de la France comme une épave de la société disparue et en opposition avec les institutions aujourd'hui existantes ? Le département de la Loire-Inférieure aura donc le triste privilège de conserver cet embryon de la féodalité.

Prenez garde, ajoutaient-ils, que nos paysans ne considèrent la part qu'ils doivent au propriétaire comme un reste des prestations en nature que percevaient autrefois les seigneurs et le clergé, et se figurent, à tort il est vrai, mais avec quelque apparence de raison, que grâce à de hautes influences ces prestations ont été conservées dans la Loire-Inférieure, tandis qu'elles ont été abolies partout ailleurs. Ces arguments furent réfutés avec non moins de talent que d'habileté par les plus éminents avocats du barreau de Nantes. Leur réplique est irrésistible, et leur théorie qui n'était que le développement du principe posé par le Conseil d'État, est sortie triomphante de la lutte. On reproche encore au bail à complant sa trop longue durée, il est à craindre, dit-on, que le preneur ne finisse par se croire propriétaire et n'élève des prétentions abusives contre le bailleur. D'autres réclament en faveur de la libre circulation des biens.

Et malgré ces attaques le bail à complant a subsisté et subsiste encore, car « Il est utile, dit Portalis, de
« conserver tout ce qu'il n'est pas nécessaire de détruire
« les lois doivent ménager les habitudes d'un pays.
« On raisonne trop souvent comme si le genre hu-
« main finissait et commençait à chaque instant,
« sans aucune sorte de communication entre une
« génération et celle qui la remplace. Un législateur
« isolerait ses institutions de tout ce qui peut les
« naturaliser sur la terre, s'il n'observait avec soin
« les rapports naturels qui lient toujours plus ou
« moins le présent au passé. » Si le bail à com-
plant a des inconvénients, et nous ne le nions pas, il
est certain qu'il peut présenter de grands avantages.
Par ce contrat, un propriétaire pourra donner une
grande valeur à un terrain inculte sans faire aucunes
avances. L'union féconde du capital et du travail don-
nera des résultats lucratifs, et nous avons cité cet arrêt
du parlement de Toulouse du 12 juillet 1664, dans
lequel il est dit « que la moitié d'un terrain complanté
vaut plus que le terrain entier sans complantement ». Cette idée serait peut être exagérée à notre époque, mais l'union du bailleur et du colon a donné des avantages considérables en empêchant l'activité de se perdre et les terres de rester stériles aux dépens de la société ! Ce qui constitue la force du bail à complant c'est la possession de longue durée, le bailleur excite ainsi le colon par cette concession à

améliorer le sol, l'invite à y faire tous les travaux voulus et à redoubler d'efforts. La plupart du temps le cultivateur simple fermier comprend la nécessité des dépenses primitives, mais l'incertitude l'empêche de les faire en même temps que le manque de crédit. Rien ne lui assure qu'il recueillera lui-même le profit de ses avances et de ses efforts, le bénéfice sera peut-être pour celui qui lui succédera juste au moment où ces dépenses deviendraient productives et lui procureraient un gain au lieu d'une perte qu'il a éprouvée. Le bail à complant supplée à ces difficultés. Il assure au vigneron le bénéfice de son travail qui se produira dans un temps plus ou moins reculé, et si la mort vient le frapper avant qu'il ait pu le recueillir, il est assuré qu'en travaillant, il aura amassé un capital pour ses enfants ; cet espoir de laisser un bien amélioré, d'un rapport fertile à ses enfants, n'est-il pas le meilleur des stimulants ? Certain de travailler pour lui ou pour les siens, assuré d'être amplement récompensé de ses peines, ainsi que des sacrifices qu'il aura pu faire, le colon se comportera en conséquence. Si au contraire la sécurité vient à manquer, bien différent sera son travail, car il ne se souciera pas d'exploiter et de dépenser pour l'étranger qui doit lui succéder. La vigne dans ses mains ne sera qu'un instrument de rapport devant tout donner jusqu'à épuisement complet pendant qu'il en est le fermier, et ne devant plus rien laisser derrière lui.

Ce résultat n'aura pas lieu sans doute parce que le bailleur surveillera ses agissements ; mais c'est précisément là un des soucis auquel il ne peut échapper et dont le délivre le bail à complant.

Malheureusement les faits sont loin de répondre aux principes. Il y a de mauvais colons comme il y a de mauvais fermiers, et tel propriétaire qui croyait n'avoir aucun souci, puisque le preneur était aussi intéressé que lui à la conservation de la chose, ne trouve dans le bail à complant qu'une source d'ennuis. Et si croyant que le colon est las de cultiver une vigne qui suivant ses dires, ne lui rapporte pas la valeur de son travail, le bailleur vient lui demander d'abandonner son droit de complant lui permettant même d'arracher et d'enlever ses plants ; alors il revendiquera hautement ses droits et déclarera qu'à n'importe quel prix il n'entend les délaïsser. Cet antagonisme entre le propriétaire et le colon est encore plus fréquent peut-être qu'on ne serait tenté de le croire. L'obligation de vivre en relations avec des preneurs qui n'ont pour le bailleur qu'une animosité jurée, et cherchent toutes les occasions qui peuvent se présenter pour abuser de leurs droits et les étendre au delà des limites convenues, peut, il faut le reconnaître, devenir intolérable. Nous ne pouvons énumérer ici tous les moyens qu'emploie l'imagination inventive des colons pour diminuer leur travail et rendre la part du propriétaire la plus petite possible.

C'est surtout à l'époque de la récolte que s'exerce la fraude. Ce vol est d'ailleurs justifié aux yeux d'un grand nombre de personnes qui considèrent la redevance comme un reste des prestations féodales. Quelque absurdes que soient ces idées, elles servent de prétexte à ceux même qui n'y croient pas, pour diminuer la part du propriétaire. — Le morcellement de la propriété est une des principales causes de la transformation qu'a subie le complant de la Loire-Inférieure. Le vigneron autrefois n'avait pour toute ressource que le travail de ses mains et était obligé de s'associer au propriétaire du sol, il s'est acquis peu à peu un petit héritage dont il cherche continuellement à étendre les limites par son travail et par son économie. Dans ces conditions, la culture des vignes à complant ne constitue plus qu'un travail accessoire et complémentaire dont on s'acquitte le plus vite possible. C'est là ce qui amènera la disparition de ce genre de culture qui pourrait donner les meilleurs résultats s'il était bien compris du colon.



P O S I T I O N S

DROIT ROMAIN

I

La *merces* peut en certains cas consister en fruits de la chose louée.

II

On peut justifier la distinction établie par la Loi 48 § 1, D. 19, 2, entre les meubles et les immeubles.

III

L'acheteur doit encore le prix lorsque entre le jour de la vente et celui de la délivrance la chose a péri par cas fortuit.

IV

A l'époque de Justinien, les pactes et les stipulations n'étaient pas un mode de constitution de servitudes prédiales.

V

C'est au moment du décès qu'il faut se reporter pour savoir s'il y a lieu de faire application de la Loi Falcidia.

VI

Le prix de vente doit consister en numéraire.

DROIT FRANÇAIS

I

Les droits du preneur dans le bail sont personnels.

II

L'usufruitier doit profiter des lots attribués aux valeurs dont il a la jouissance.

III

Le colégataire au profit duquel a lieu l'accroissement est tenu des charges dont est grevé le legs caduc.

IV

En matière de legs d'usufruit fait conjointement, l'accroissement s'opère au profit des légataires survivants même après que les colégataires ont recueilli leur part.

V

Les héritiers du donateur ne peuvent opposer le défaut de transcription.

VI

Le droit de préférence peut en certains cas survivre au droit de suite.

DROIT DES GENS

I

Lorsqu'un ambassadeur sortant de ses fonctions se

livre à des actes de commerce, il cesse d'être couvert par les privilèges d'exterritorialité attachés à ses fonctions.

II

Il n'y a pas de violation de neutralité dans le fait du transport par un neutre du négociateur des belligérants.

DROIT CONSTITUTIONNEL

Les femmes ne doivent pas avoir le droit de vote.

DROIT ADMINISTRATIF

En matière d'administration, ce sont les ministres et non le conseil de préfecture qui forment la juridiction de droit commun.

Vu :

Le Professeur, Président de la thèse,

CAREL.

Vu :

Le Doyen de la Faculté,

EDMOND VILLEY.

Vu et permis d'imprimer :

Le Recteur de l'Académie de Caen,

E. ZÉVORT.



TABLE DES MATIÈRES

BIBLIOGRAPHIE.	Pages. 11
------------------------	--------------

DROIT ROMAIN

Du Louage

INTRODUCTION. Aperçu historique sur le développement du contrat de louage à Rome	13
---	----

TITRE I^{er}

CHAPITRE I ^{er} .— Notions générales	31
SECTION 1 ^{re} . — Du consentement.	34
SECTION II. — De la capacité des contractants	42
SECTION III. — Du prix.	44

TITRE II. — DE LA LOCATIO CONDUCTIO RERUM.

CHAPITRE I ^{er} .— De l'objet dans le louage des choses . . .	51
CHAPITRE II. — Des pactes qui se rencontrent fréquemment dans la <i>locatio rerum</i>	55
CHAPITRE III. — Des effets de la <i>locatio rerum</i>	
SECTION 1 ^{re} . — Généralités.	59
SECTION II. — Des obligations du <i>locator</i> et de l'action <i>conducti</i>	60
SECTION III. — Des obligations du preneur et de l'action <i>locati</i>	91
SECTION IV. — De quelques garanties particulières fournies par le <i>conductor</i>	98
SECTION V. — Actions en concours avec l'action <i>locati</i> . .	110
SECTION VI. — Des risques dans le louage de choses . . .	113
CHAPITRE IV. — SECTION 1 ^{re} . — Causes d'extinction de la <i>locatio rerum</i>	119
SECTION II. — Tacite réconduction	125

TITRE III. — DU LOUAGE D'INDUSTRIE.

CHAPITRE I ^{er} — De la <i>Locatio operarum</i>	134
CHAPITRE II. — De la <i>Locatio conductio operis</i>	144

DROIT FRANÇAIS

Du bail à complant en général et spécialement dans la Loire-Inférieure

TITRE 1^{er}. — DU BAIL À COMPLANT EN GÉNÉRAL

CHAPITRE 1 ^{er} . — Définition du bail à complant et de quelques expressions usitées en cette matière. . .	133
CHAPITRE II. — Origines du bail à complant et de sa législation	159
CHAPITRE III. — De la forme du bail à complant.	168
CHAPITRE IV. — De la capacité des parties.	184
CHAPITRE V. — Questions auxquelles ont donné lieu les lois abolitives de la féodalité en matière de complant. . .	193

TITRE II. — DU BAIL A COMPLANT DANS LA LOIRE-INFÉRIEURE

CHAPITRE 1 ^{er} . — Caractères de notre bail à complant. . .	250
CHAPITRE II. — Du complant relativement au bailleur. . .	266
CHAPITRE III. — Du complant relativement au colon . . .	
§ 1 ^{er} . — Du bail, de sa nature mobilière.	271
§ 2. — Jouissance du colon	278
§ 3. — Obligations du colon	282
§ 4. — De l'indivisibilité et de la solidarité en matière de bail à complant	300
CHAPITRE IV. — De la redevance.	308
CHAPITRE V. — De la récolte.	312
CHAPITRE VI. — De la prescription	319
CHAPITRE VII. — De la transmission par le bailleur du fonds grevé du droit de complant.	325
CHAPITRE VIII. — Des droits du colon vis-à-vis des tiers. . .	327
§ 1 ^{er} . — Au cas d'aliénation ou d'hypothèque de l'immeuble baillé à complant	328
§ 2. — Au cas d'aliénation sur saisie immobilière. . .	333
CHAPITRE IX. — De la transmission par le colon du droit de complant.	334
CHAPITRE X. — De la durée du bail à complant.	340
CHAPITRE XI. — De la fin du bail à complant.	348
CHAPITRE XII. — Contestations, compétence	352
CHAPITRE XIII. — Droits d'enregistrement	354
CHAPITRE XIV. — Critique et économie du bail à complant. .	355
POSITIONS	363

ERRATA



Page	71, ligne 6,	au lieu de	L. 9 § 1	lisez	L. 9 <i>proæ</i> .
—	» — 11,	—	L. 30 § 1.	—	L. 30 <i>proæ</i> .
—	76, — 16,	—	L. 23.	—	L. 33.
—	77, — 5,	—	L. 60 § 1.	—	L. 60 <i>proæ</i> .
—	89, — 11,	—	L. 2 § 6	—	L. 11 § 6.
—	» — 18,	—	L. 13, 7 D	—	L. 13 § 7, D. XIX, 2.
—	» — 23,	—	LL. 24 <i>in fine</i> et 33. . .	—	LL. 24, <i>in fine</i> et 33 D. XIX, 2.
—	94, — 25,	—	L. 2 § 2	—	L. 11 § 2.
—	95, — 1,	—	L. 25 § 2.	—	L. 25 § 3.
—	96, — 23.	—	L. 41 D. 13, 2	—	L. 41 D. 19, 2.
—	97, — 24,	—	L. 52 § 2.	—	L. 54 § 2.
—	105, — 2,	—	<i>De pign. et hyp.</i> XXI D.	—	<i>De pign. et hyp.</i> , XX-I D.
—	107, — 20,	—	PAUL, V, 6 et 16. . . .	—	PAUL, V, 6 § 16.
—	124, — 16,	—	L. 3, C. 4, 66.	—	L. 3, C. 4, 65.
—	133, — 7,	—	L. XXI, § 3.	—	L. 71, § 1.
—	143, — 15,	—	L. 19 § 5.	—	L. 19, § 8.
—	146, — 24,	—	L. 32.	—	L. 37.
—	149, — 7,	—	L. 5 § 1	—	L. 55 § 1.



